

**COMUNE DI ROMA**

PIAZZALE DEL CARAVAGGIO, 6  
SCALA A, PIANO 1°, INT 3

00147 - ROMA

## **PREMESSA**

La descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo d'individuare e fissarne gli elementi fondamentali e più significativi.

Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive di tutta la manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali, secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche al fine di risultare atte allo scopo cui sono destinate.

L'intervento in oggetto consiste nella ristrutturazione e frazionamento di un appartamento ad uso abitativo sito in Roma – via Brofferio, 6

La proprietà dell'immobile, così come la titolarità del Titolo Urbanistico abilitativo, è della società FRIMM FRAZIONAMENTI IMMOBILIARI SRL con sede in Roma, Via Ferdinando di Savoia n. 3.

L'accurata selezione dei materiali costruttivi, le scelte progettuali volte ad ottenere la massima fruibilità e funzionalità dell'appartamento, le scelte impiantistiche e tecnologiche determineranno un alto confort abitativo.

La Società Venditrice/Direzione Lavori, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di apportare, rispetto al progetto approvato e al presente capitolato, in qualsiasi momento della ristrutturazione tutte quelle varianti progettuali di natura tecnica, impiantistica ed estetica che ritenesse necessarie e/o dettate da prescrizioni impartite dagli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni per la costruzione anche rispetto all'entrata in vigore di nuove normative.

Quanto sopra purché non comportanti una riduzione del valore tecnico ed un aumento del valore economico dell'edificazione dell'immobile e/o delle unità immobiliari.

In particolare a titolo esemplificativo ma non esaustivo le suddette varianti potrebbero riguardare:

- modifiche delle tramezzature interne
- spostamento dei sanitari e arredo bagno
- eventuali porzioni di massetto rialzati per consentire passaggio impianti
- eventuali finte travi in cartongesso per consentire passaggio impianti

## LAVORAZIONI

### OPERE EDILI

#### TRAMEZZATURE

Costruzione di nuovi tramezzi interni come da elaborato grafico, con lastre di cartongesso con interposta lana di roccia con potere fonoisolante, di spessore finito 10-12 cm. Le pareti di divisione tra le unità immobiliari saranno formate da doppio tavolato realizzato con blocchi in laterizio tipo Poroton spessore 12 cm con interposto idoneo isolante termoacustico dimensionato per le coibenze termoacustiche aventi caratteristiche prescritte dai progetti di Legge 10/91. Strato di finitura ad intonaco. Alla base delle pareti divisorie di nuova realizzazione sarà posata una striscia di materiale fonoassorbente tipo Isover Fonas 2.8 per l'interruzione del ponte acustico.

#### CONTROSOFFITTI

L' appartamento presenta dei controsoffitti che fungono da mascheramento dei passaggi impiantistici, oltre ad avere una funzione estetica. Dal punto di vista tecnico il controsoffitto sarà realizzato, in lastre di cartongesso spesso 15mm fissate mediante viti ad una struttura di profilati in lamiera di acciaio zincato, dello spessore di 10mm

#### PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutte le pavimentazioni e rivestimenti dovranno essere in posa a disegno, considerando anche l'inserimento di cornici o elementi speciali.

**I pavimenti** I pavimenti sono in laminato tipo parquet in tutti gli ambienti con zoccolino in MDF h.cm 6-8 ad eccezione del bagno in cui verrà posato un pavimento in gres con finitura e formato a scelta della DL marca Marazzi o similare

**I rivestimenti** saranno in ceramica monocottura di colorazioni e posa da definire a scelta della Committenza marca Marazzi o similare

#### INFISSI

**Per gli infissi esterni**, tutti a taglio termico, saranno installate finestre in pvc , con anta a ribalta di serie, coprifili interni su 3 lati scatolati, ferramenta ottone, sistema a tripla guarnizione di battuta telaio a 5 camere con 70mm profondità;

Profilo pvc estruso in classe A ed in classe S

Tenuta all'acqua classe 9°

Permeabilità all'aria classe 4

Resistenza al vento classe c5

VETRO PORTA FINESTRA: vetro camera 33.1be-12 argon-33.1 4s

VETRO FINESTRA: vetro camera 33.1be-12 argon-33.1 4s  
Trasmittanza termica totale  
Uw effettivo =1.44 W/m<sup>2</sup>K

Per gli **infissi interni**, saranno installate porte laminate bianche con accessori cromo.

All' ingresso di ogni appartamento sarà posata una **porta blindata** con le seguenti caratteristiche:

- Controtelaio in lamiera zincato 20/10
- Telaio fisso in lamiera d'acciaio presso piegato spessore 20/10
- Serratura a mandata a cilindro europeo
- Cilindro R6 plus (3 chiavi con una da cantiere)
- Defender anti trapano SC100 forma tonda all. cromo
- Ferramenta interna cromo
- Lama parafreddo
- Spioncino quadrangolare
- Tappi in nylon copri foro
- Dim cm 90x210h (LUCE)
- Rivestimento interno liscio BIANCO
- Rivestimento esterno come da indicazioni del condominio

### OPERE DA PITTORE

Sulle pareti verrà realizzato, intonaco civile premiscelato base cemento, tirato in piano a staggia, rasato liscio; gli spigoli delle pareti saranno protetti con parasigoli in lamiera zincata;

Nei bagni e nelle cucine verrà realizzato un intonaco al civile premiscelato base cemento, solo nelle porzioni superiori e inferiori ai rivestimenti in ceramica; nelle porzioni di muratura ove verranno posti in opera i rivestimenti in ceramica verrà realizzato un intonaco rustico premiscelato base cemento

Tutte le pareti ed i soffitti verranno trattati con tinteggiatura con idropittura vinilica, pigmentata per interni del tipo opaca, solubile in acqua e in tinta unica chiara, eseguita a qualsiasi altezza, su pareti e soffitti intonacati a civile o a calce o a gesso. Preparazione del supporto mediante spazzolatura per eliminare corpi estranei quali grumi, scabrosità, bolle, alveoli, difetti di vibrazione, con stuccatura di crepe e cavillature per ottenere omogeneità e continuità delle superfici da imbiancare e tinteggiare. Imprimitura ad uno strato di isolante a base di resine acriliche all'acqua data a pennello.

## **OPERE IMPIANTISTICHE**

### IMPIANTI ELETTRICI

Il quadro elettrico è posizionato all' ingresso dell'appartamento e da qui si diramano le condutture di distribuzione per l'alimentazione dei circuiti di illuminazione normale, le condutture alle prese di servizio con canalizzazioni interne alla controsoffittatura e sotto traccia nelle pareti dove necessario. Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte. I materiali e i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di Unificazione(UNI) e del comitato elettrotecnico Italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte. Sull'impianto ultimato vanno eseguite le verifiche:

- Sfilabilità dei cavi ,
- Resistenza Di Isolamento ,
- Verifica delle protezioni.

L'impianto sarà finito con placche e frutti della serie Bticino o Vimar o similari con mascherina di colore neutro.

L'impianto elettrico tipo prevede la fornitura e posa di:

- n. 1 interruttore differenziale e magnetotermico da 16 A
- n. 2 punti luce a parete interrotti e n. 3 prese da 10/16 A in ogni camera
- n. 2 punti luce a parete deviati e n. 3 prese da 10/16 A nel soggiorno
- n. 1 punti luce a parete interrotti, n. 2 prese da 10/16 A (piano di lavoro), n. 2 prese da 16 A con attacco tipo SCHUCO con interruttore bipolare (lavastoviglie e forno), n. 2 prese da 10/16 A (frigo e di servizio), n. 1 punto luce a parete con interruttore (cappa) in cucina
- n. 1 presa da 10/16 A, n. 1 presa da 16 A con interruttore, n. 2 punti luce a parete con interruttore (specchio incluso).
- n. 1 punti luci a parete deviato nei disimpegni (opzionale)

Tutto l'impianto elettrico sarà collegato alla linea di terra dell'impianto condominiale.

#### **2) IMPIANTO TV:**

- n. **2 punti TV terrestre** distribuiti secondo le indicazioni della Direzione Lavori nei vani degli appartamenti.

#### **3) IMPIANTO TELEFONICO:**

- n. **2 derivazione telefonica** distribuita secondo le indicazioni della Direzione Lavori nei vani degli appartamenti.

#### **4) IMPIANTO CITOFONICO:**

- n. 1 apparecchio citofonico con apriporta elettrico.

#### **5) CORPI ILLUMINANTI**

Nella residenza non saranno installati corpi illuminanti:

## 6) PIANO DI COTTURA A INDUZIONE

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Si Riutilizzerà l'impianto di Riscaldamento esistente; saranno sostituiti i radiatori, compresi sostituzione valvole e detentori guarnizioni e staffe occorrenti a dare il radiatore completo e funzionale.

L'impianto di riscaldamento sarà centralizzato.

Il calcolo delle calorie necessarie per riscaldare gli ambienti sarà eseguito in conformità alla legge, tenendo conto dei ricambi d'aria occorrenti e dei disperdimenti calcolati in base alle norme UNI ed ai regolamenti in vigore

### IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Sarà realizzata nell'appartamento la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento (camere e soggiorno).

### IMPIANTO DI ALLARME

Sarà realizzata nell'appartamento la sola predisposizione dell'impianto di allarme (centralina all'ingresso).

### OPERE IDRICO SANITARIE

Sono comprese le opere murarie per l'apertura, chiusura delle tracce, la fornitura il montaggio e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con relative rubinetterie.

Rifacimento della rete distribuzione dell'acqua fredda comprensiva di rubinetteria e di intercettazione (1 per ogni locale di servizio: bagni, cucina lavanderia e quanto altro necessario, realizzato con tubazioni coibentate di adeguata sezione in acciaio zincato e /o polibutilene 4137 sfilabile posta dentro guaina in PVC in partenza dal punto di erogazione.

Rifacimento rete di distribuzione acqua calda comprensiva di rubinetteria e di intercettazione e quanto altro necessario, realizzata con tubazioni coibentate di adeguata sezione in acciaio zincato e /o polibutilene 4137 sfilabile posta dentro guaina in PVC.

Sarà inoltre rifatta la rete di scarico realizzata con tubazioni in polietilene ad alta densità a norma UNI adeguata sezione, con giunzioni incollate, comprensiva di quanto necessario per dare l'opera finita a regola d'arte, passante a terra e/o parete secondo il tragitto più breve per collegare con la necessaria pendenza alle colonne di scarico esistente.

Devono essere considerate fornitura e posa di scarichi neri in GEBERIT per tutti i bagni, lavanderie e cucine.

Tutte le condutture di H<sub>2</sub>O, a partire dall'attacco principale esistente all'interno dell'appartamento sino all'utilizzo, saranno eseguite in materiali omologati.

#### **a) in bagno:**

Sono previsti i seguenti sanitari:

- N. 1 piatto doccia in porcellana/resina con scarico sifonato e miscelatore monocomando per acqua calda e fredda tipo HansGrohe Logis inclusa asta doccia con presa a muro.
- n. 1 lavabo sospeso di colore bianco tipo Simas e-line incluso scarico sifonato e gruppo di erogazione monocomando tipo HansGrohe Logis.
- n. 1 bidet a terra di colore bianco tipo Simas e-line incluso scarico sifonato completo di gruppo di erogazione monocomando tipo HansGrohe Logis.
- n. 1 vaso a terra di colore bianco tipo Simas e-line completo di cassetta da incasso, con sedile in resina pesante;

**b) in disimpegno:**

- n. 1 attacco per lavabiancheria e scarico sifonato.

**c) in cucina:**

- n. 1 attacco di acqua calda e fredda per lavello e scarico sifonato (non è prevista la fornitura del lavello)
- n. 1 attacco per lavastoviglie con rubinetto acqua fredda e scarico sifonato Sottolavello
- n.1 attacco per piano di cottura a induzione





**NOTE:**

\*Le disposizioni di bagni e cucina potranno subire leggeri scostamenti dalla planimetria allegata per necessità impiantistiche non rilevabili prima delle demolizioni.

\*\* La società venditrice/Direzione Lavori, a proprio insindacabile giudizio si riserva di apportare tutte quelle varianti progettuali di natura tecnica, impiantistica ed estetica che ritenesse necessarie e/o dettate da prescrizioni impartite da enti preposti. Quanto sopra purché non comportanti una riduzione del valore economico dell'unità immobiliare.