

# GRUPPO COSTRUZIONI IMMOBILIARI S.R.L.

## **Complesso residenziale “Le ville del Ciclamino”**

*Via del Ciclamino, 27 - RIANO – (RM)*



### **Premessa**

Il complesso residenziale in oggetto è situato in una **posizione panoramica** e in contesto **tranquillo e silenzioso**, nonostante la sua vicinanza ad arterie importanti come **Via Flaminia** e alla linea ferroviaria metropolitana Roma Nord. La **stazione ferroviaria** dista infatti solo pochi chilometri dal sito ed è facilmente raggiungibile. Nelle vicinanze sono presenti scuole, supermercati, negozi, ufficio postale, e poco distante il centro commerciale.

La costruzione si innesta perfettamente con i fabbricati già presenti in zona essendo questa una prerogativa del nuovo complesso residenziale di Via del Ciclamino “Le ville del Ciclamino”, importante progetto di “**Gruppo Costruzioni**”

**Immobiliari s.r.l.**", connotato sia per caratteri tipologici ed architettonici che per **qualità costruttiva** e tecnologica con la finalità di attuare un intervento ad **elevata efficienza energetica** ed all'insegna dell'attenzione per l'ambiente.

Nelle pagine a seguire sono elencate tutte le opere e finiture atte ad ottenere la realizzazione chiavi in mano del complesso residenziale "Le ville del Ciclamino" e delle singole unità immobiliari che lo compongono.

Di seguito, in riferimento alle scelte attuate nella costruzione generale del complesso, risulterà evidente l'attenzione della Gruppo Costruzioni Immobiliari s.r.l. alla realizzazione di un immobile qualitativamente migliore e duraturo.

A tal proposito basti pensare alla scelta attuata per l'isolamento delle murature perimetrali che viene realizzato per mezzo di una tamponatura realizzata con Muratura in Poroton dello spessore di cm. 45; nonché alla scelta di un impianto di riscaldamento a gestione autonoma con caldaia a condensazione; o ancora alla scelta di un riscaldamento con i classici radiatori in alluminio ottenendo nel contempo un notevole risparmio in termine di consumi oltre al vantaggio di un miglior sfruttamento dei vari locali favorendo la vivibilità degli stessi; ed ancora alla scelta di vetri a basso emissivo con un coefficiente più che doppio rispetto alle tradizionali vetro-camere che abbinata alla scelta di serramenti in legno sono ulteriore garanzia di risparmio e massima durata nel tempo.

Il tutto al fine di dare un prodotto che negli anni mantenga le sue caratteristiche di qualità e di risparmio energetico con un prezzo di vendita delle singole unità immobiliari assolutamente concorrenziale sul mercato.

La qualità del costruire armonizzata con la qualità del luogo garantirà la qualità dell'abitare, obiettivo primario di questo intervento firmato Gruppo Costruzioni Immobiliari s.r.l.

## **Capitolato delle opere, finiture, modalità di esecuzione di ogni categoria di lavoro.**

### **Articolo 1 – SCAVI**

Lo scavo completo di sbancamento e splateamento dell'area è stato eseguito con mezzi meccanici a qualsiasi profondità dal piano di campagna fino alla quota di getto del calcestruzzo di fondazione.

### **Articolo 2 – STRUTTURE PORTANTI**

Le opere strutturali sono state realizzate ai sensi della Legge 1086 in muratura portante, con muri di contenimento, solai e travature in c.a., nelle dimensioni e caratteristiche risultanti dai calcoli statici e come indicato dagli elaborati specifici di progetto in piena ottemperanza a quanto previsto dalle norme vigenti in materia ed in conformità alla normativa europea antisismica.

### **Articolo 3 – OPERE IN CEMENTO ARMATO**

Le strutture portanti del piano interrato, pilastri e murature verticali, come le relative fondazioni di supporto, plinti e travi rovesce, su tutto il perimetro del fabbricato sono realizzate in cemento armato partendo dalla quota di getto magrone, il tutto come indicato negli elaborati specifici di progetto. Tutte le opere realizzate in cemento armato, sia esse lasciate a vista che non, durante la fase di getto sono state accuratamente vibrare con l'ausilio di adeguati mezzi meccanici. I perimetri esterni delle opere in cemento armato sono stati coibentati con idonei materiali isolanti per ridurre il fenomeno di trasmittanza termica per l'eliminazione di condense all'interno delle unità abitative.

#### **Articolo 4 – SOLAI ORIZZONTALI**

Il solaio di copertura del piano interrato come pure i solai di copertura del piano terra e del tetto sono realizzati in travetti e pignatte con getto integrativo, rifiniti mediante posa di intonaco civile, il tutto in conformità agli elaborati tecnici specifici.

#### **Articolo 5 – FERRO PER CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO**

Tutte le strutture portanti verticali e orizzontali eseguite in calcestruzzo sono armate mediante l'ausilio di acciaio tondo per cemento armato in barre ad aderenza migliorata, qualità FeB 44 K controllato in stabilimento, nonché ove previsto, con rete di acciaio elettrosaldato in pannelli modulari, diametro mm 6-8-10, maglia cm 10x10 o 20x20 da interposte nei getti di calcestruzzo nelle modalità specifiche di ogni intervento, il tutto in conformità agli elaborati specifici di progetto.

#### **Articolo 6 – IMPERMEABILIZZAZIONI MURATURE CONTRO TERRA**

Tutte le murature contro terra sono impermeabilizzate con l'impiego idonea guaina bituminosa saldata a caldo, applicata direttamente sulle superfici orizzontali e verticali interrate e opportunamente protetta con uno strato di protezione filtrante e drenante da fogli in polietilene ad alta densità con rilievi troncoconici a garanzia di una completa impermeabilizzazione favorendo, vista l'elevata elasticità, l'assorbimento totale dei naturali movimenti della struttura, il tutto a garanzia di massima durata nel tempo.

#### **Articolo 7 – MURATURE PORTANTI PERIMETRALI FUORI TERRA**

Tutte le pareti perimetrali fuori terra sono realizzate con murature in Poroton blocchi portanti [EVOLATER®](#) dello spessore di cm. 45, marca (Fornaci DCB) isolante termico – acustico (Legge 311/08 e 447/95), legati con malta di stesa con cazzuola in senso orizzontale e verticale; questi particolari blocchi portanti,

rispetto a quelli tradizionali, garantiscono uno scambio termico minimo tra esterno ed interno, favorendo il risparmio energetico.

### **Articolo 8 – DIVISORI INTERNI ALLE UNITA' IMMOBILIARI**

I divisori interni alle singole unità immobiliari sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8 legati con malta di classe M, completi agli spigoli di appositi paraspigoli in laminato zincato posati a tutta altezza e sotto intonaco civile. La separazione degli alloggi è con laterizio portante tipo Poroton (Fornaci DCB) isolante acustico legge 447/95.

### **Articolo 9 – DIVISORI TRA UNITA' IMMOBILIARI ADIACENTI**

Per garantire la massima privacy e tranquillità dei residenti, i divisori tra le singole unità immobiliari adiacenti sono realizzati con lo stesso blocco in Poroton portante come per le tamponature esterne per garantire un'elevata coibentazione, il tutto secondo quanto previsto dagli elaborati di progetto ed in piena ottemperanza alle vigenti normative in ambito di isolamento acustico degli edifici.

### **Articolo 10 – INTONACI INTERNI ALLE UNITA' IMMOBILIARI**

Tutte le superfici interne sia verticali che orizzontali delle unità immobiliari, compresi eventuali vani e servizi al piano sottotetto, sono finite mediante la posa in opera di intonaco al civile miscelato con cemento ed additivi specifici, con la sola esclusione delle superfici rivestite in piastrella che saranno ultimate ad intonaco rustico di malta bastarda pronto a raccogliere il successivo rivestimento ceramico.

### **Articolo 11 – IMPERMEABILIZZAZIONE SOLAIO PIANO INTERRATO**

I solaio di piano interrato sono realizzati con sottostante vespaio aerato per una altezza totale di 70 cm mediante fornitura e posa in opera di casseforme a

perdere in polipropilene riciclato tipo [Cupolex®](#) per la rapida formazione, a secco, di una piattaforma autoportante sopra cui è stata eseguita la gettata di calcestruzzo di C25/30 per il riempimento del cassero fino alla sua sommità (a raso) e di una soletta superiore di 8 cm armata con rete elettrosaldada Ø 8 mm di maglia 20 x 20 cm, livellata e tirata a frattazzo. Il tutto garantisce una salubrità ottimale, per via della creazione di ambiente perfettamente asciutti. Questa soluzione è stata realizzata previa predisposizione del fondo con la stesura di un appropriato massetto di sottofondo. Il vespaio del piano interrato è ventilato.

### **Articolo 12 – MANTO DI COPERTURA**

Struttura in legno lamellare a falde, il manto di copertura realizzato mediante la posa in opera di tegole tipo portoghese (Fornaci Briziarelli Marsciano), in cotto naturale con sottostante posa di idoneo pannello isolante e doppio strato di guaina bituminosa armata in vetrovelo rinforzato costituito da bitumi polimeri elastomeri da mm 4 con teli sovrapposti per almeno cm 8, sigillati a caldo e risvoltati sui verticali per almeno cm 20 scelta di assoluta qualità a garanzia di sicurezza, naturalezza, confort e benessere per più generazioni.

### **Articolo 13 – LATTONERIA**

Tutti gli elementi metallici a corredo del manto di copertura atti alla raccolta ed allo smaltimento delle acque meteoriche, quali canali, scossaline, fermaneve, compluvi e displuvi, spondine, ecc., sono realizzate in lamiera di alluminio.

### **Articolo 14 – CANNE FUMARIE DI ESALAZIONE E COMIGNOLI**

In corrispondenza degli angoli cottura e sulle colonne di scarico dei servizi igienici delle singole unità immobiliari, sono collocate tubazioni in pvc per l'esalazione dei fumi e vapori al tetto. Le caldaie sono dotate di apposito sistema di scarico fumi con funzionamento a camera aperta fino al tetto.

## **Articolo 15 – OPERE IN PIETRA NATURALE**

Sulle aperture di facciata, alla base di finestre, portefinestre e portoncini di ingresso di ogni singola unità immobiliare, sono posati davanzali e soglie in travertino naturale costituiti da lastre levigate con spessore minimo di cm 3-4, dotate di gocciolatoio, aventi sporgenza massima dal filo esterno di cm 5-6. Le rampe scale in cemento armato esterne di collegamento tra in piano rialzato e il piano seminterrato con i relativi pianerottoli, in ogni loro parte, sono rivestite con lo stesso travertino naturale utilizzato per davanzali e soglie.

## **Articolo 16 – PARAPETTI BALCONI, TERRAZZI E SCALE**

Tutti i balconi e terrazzi delle unità immobiliari sono dotati di idonei parapetti di protezione a norma di legge e come indicato negli elaborati grafici di progetto, realizzati con montanti in ferro verticali dotati di correnti orizzontali dello stesso materiale.

## **Articolo 17 – PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E ZOCCOLINI**

Tutte le superfici definite negli elaborati tecnici di progetto quali passaggi pedonali, vialetti, passaggi carrai e parcheggi delle unità immobiliari, sono pavimentate mediante posa in opera di cemento stampato, montato su apposito sottofondo, adatti per la realizzazione di pavimentazioni carrabili di aree in cui si vuole mantenere l'aspetto naturale.

Tutti i balconi e terrazzi delle singole unità immobiliari, compresi quelli al piano sottotetto, previa impermeabilizzazione, sono pavimentati con piastrelle di Klinker tipo antigelivo marca Ceramica d'Imola.

Tutte le singole unità immobiliari sono ultimate internamente con pavimentazioni in gres rettificato da cm. 20x122 color castagno per le pavimentazioni e da 30x60 per il rivestimento perimetrale dei bagni e delle cucine. Zoccolino in abbinamento alla pavimentazione. Scale esterne rivestite in pietra.

Tutti i rivestimenti sono stati posati a colla, con posa normale, su sottofondo precedentemente eseguito.

## **Articolo 18 – SERRAMENTI, PORTONCINI, PORTE**

Tutti gli infissi esterni, sono dotati di regolari certificazioni.

Le singole unità immobiliari, compresi eventuali vani e servizi al piano sottotetto, saranno dotate di infissi esterni, finestre e portefinestre, marca [OLTRE®](#) COLLEZIONE INTEGRA 68 PURA, fissati mediante viti in acciaio legato e nastro autoespandente, finiti internamente di coprifili, corredati di certificati di controllo per individuare la rispondenza alle direttive tecniche in materia.

Gli infissi esterni, finestre e portefinestre dei bagni e delle cucine, sono dotati di apparecchiatura a doppio movimento con apertura ad anta ed a ribalta con congegno contro l'errata manovra, di dispositivo antintrusione mediante nottolini a forma di fungo e viti a doppia filettatura, di maniglie satinato, sono altresì dotati di vetri a risparmio energetico del tipo basso emissivo con composizione del vetro 4 + 15 Gas Argon + 4, corredati di distanziatori in alluminio e di guarnizioni interne.

A protezione dei vani finestre sono state montate persiane blindate per le camere da letto e grate di sicurezza con disegno a rombo e tondo pieno del 16, verniciate a forno di colore verde Raffaello, per il resto dei vani, tutte verniciate a fuoco previa zincatura a caldo

Gli ingressi delle singole unità immobiliari sono dotati di portoni blindati ad anta unica marca Metalmeccanica Umbra, aventi anta in lamiera decapata 15/10, 3 omega orizzontali ed 1 verticale di rinforzo, profili di battuta in alluminio, doppia guarnizione di battuta, coibentazione interna con pannelli, lama parafreddo automatica, maniglia interna e pomolo esterno fisso, spioncino grandangolare, telaio verniciato a polveri, cerniere registrabili, 3 rostri fissi, 2 deviatori laterali, serratura a doppia mappa, finiti con pannello interno ed esterno in legno.

Per le porte interne si è pensato ad una scelta pratica con finitura in laminato che ha comunque l'aspetto del legno con il vantaggio di una maggior

funzionabilità, essendo un composto antigraffio, lavabile con qualsiasi prodotto ed inalterabile nel tempo.

## **Articolo 19 – IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

La rete di alimentazione e distribuzione orizzontale e verticale dell'acqua sanitaria delle singole unità immobiliari, sia essa calda che fredda, è realizzata mediante l'utilizzo di tubi in polietilene ad alta densità di adeguato diametro, coibentati con guaine isolanti anticondensa per la rete dell'acqua calda, mentre tutte le colonne di scarico delle acque di rifiuto sono realizzate mediante l'impiego di tubazioni in polietilene ad alta densità di idonea sezione, il tutto secondo quanto previsto dalle tavole di progetto.

Una particolare attenzione è stata rivolta alla produzione dell'acqua calda sanitaria al servizio delle singole unità abitative, che avverrà attraverso due sistemi differenti ma cooperanti tra loro.

Il sistema più tradizionale sarà attuato mediante le caldaie murali a condensazione marca Saunier Duval, alimentate a gas metano e posizionate in appropriati locali esterni ubicati al piano rialzato, sistema utilizzato anche per la produzione del riscaldamento.

La dotazione standard di ogni singola unità immobiliare, è la seguente:

- attacchi carico e scarico per lavello nella cucina o angolo cottura;
- attacco di carico e scarico per lavatrice nel vano caldaia;
- per il bagno è prevista l'installazione di un lavabo, un bidet, un water ed una doccia.

Predisposizione pannello solare per produzione di acqua sanitaria.

Nei bagni sono installati sanitari di colore bianco marca Gruppo Sanitari Italia.

Per i piatti doccia, sempre in colore bianco, sono sempre di marca Gruppo Sanitari Italia, i sanitari sono dotati di rubinetteria di marca Painsi.

Sulle docce sono installati miscelatori esterni completi di set asta saliscendi, doccia e tubo flessibile.

## **Articolo 20 – RETI INTERNE DI DISTRIBUZIONE GAS**

L'unità immobiliare è dotata nelle cucine o angoli cottura di rubinetto di erogazione gas Gpl (predisposta metano) per l'alimentazione del piano cottura.

Le tubazioni di adduzione del gas, complete di manometro e valvola a sfera di intercettazione, partono dai singoli contatori con arrivo ai punti di erogazione all'interno delle villette e sono realizzate mediante l'impiego di tubazioni in rame con protezione esterna in guaina di pvc colore giallo.

Inoltre, è stata realizzata anche tubazione di adduzione del gas per l'alimentazione delle caldaie murali a condensazione.

Si precisa inoltre che tutti gli impianti inerenti la distribuzione del gas sono realizzati in piena ottemperanza alle normative vigenti in materia e secondo quanto previsto dalle tavole di progetto e sono dotati di regolare certificazione di esecuzione alla regola d'arte.

## **Articolo 22 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

Nelle unità immobiliari sono installati termostati per l'accensione, lo spegnimento e la relativa regolazione di temperatura dell'impianto di riscaldamento, al fine di soddisfare a pieno le esigenze dei residenti.

Tutta l'impiantistica relativa al sistema di riscaldamento è realizzata in piena ottemperanza alle normative vigenti in materia e secondo quanto previsto dalle tavole di progetto, dotata di regolare certificazione di esecuzione ad arte.

La dotazione standard di ogni singola unità immobiliare, è la seguente:

- Impianto di riscaldamento autonomo con idonea caldaia a condensazione per produzione di acqua sanitaria.
- Radiatori in alluminio pressofuso preverniciato e arredo per bagni.
- Cronotermostato per la scelta di ora e temperatura.
- Predisposizione impianto condizionamento.

### **Articolo 23 – IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico è realizzato in ogni sua parte secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed in particolare secondo quanto previsto dalla norma CEI 64/8 e certificato secondo la legge 46/90.

Tutti gli impianti sono inoltre conformi alle prescrizioni delle Autorità locali, dei Vigili del Fuoco e delle aziende per la distribuzione dell'energia elettrica, per la gestione dei servizi telefonici, nonché ad eventuali prescrizioni ISPESL, realizzati mediante l'impiego di soli materiali di qualità certificata IMQ e comunque secondo quanto indicato dagli elaborati esecutivi di progetto redatti dal Progettista degli impianti elettrici.

La fornitura di energia elettrica alle singole unità immobiliari è a sistema monofase.

Ogni impianto è collegato ad adeguato impianto di messa a terra per la protezione di tensioni da contatti indiretti.

Ogni villetta è dotata inoltre di centralino da incasso completo di tutte le necessarie protezioni mediante interruttore magnetotermico differenziale salvavita.

Tutti i comandi sono in scatole da incasso, frutti di marca Wimar, con prese di sicurezza e placche di copertura in plastica pesante.

A favore di un ulteriore risparmio energetico è stato predisposto per ogni singola villa un impianto fotovoltaico.

La dotazione standard di ogni singola unità immobiliare, è la seguente:

- Impianto elettrico a norme CEI e direttive 46/90
- Quadro elettrico con circuiti separati e scorte predisposizioni
- Saranno previsti circa 5 frutti in stanza – Vimar serie Plana
- Presa TV e telefono nel soggiorno, camere da letto e cucina
- Citofono e predisposizione sistema video.
- Impianto TV satellitare (2 prese) e terrestre
- Predisposizione di impianto fotovoltaico
- Predisposizione impianto allarme.

### **Articolo 23 – IMPIANTO TV, TELEFONO, CITOFONO E IMPIANTO ALLARME**

Ogni villetta è dotata di impianto TV in modo tale da consentire una fedele ricezione delle emittenti ricevibili in zona, mediante l'installazione di apposite antenne e amplificatori di segnale, oltre che di impianto satellitare SAT per ricezione del segnale digitale.

In ogni singola villetta è predisposta colonna con tubazioni protettive per l'impianto telefonico, con installazione di prese telefoniche incassate.

Ogni singola villetta è dotata di un apparecchio di video-ricezione citofonica con punto di chiamata sul cancello pedonale esterno.

E' stata prevista la predisposizione degli impianti di allarme per i contatti degli infissi esterni e del portoncino, volumetrici interni, sirene, centralini e posto esterno.

### **Articolo 24 – SCALE INTERNE**

La scala di collegamento interno tra i piani dell'unità immobiliare, e di marca [RINTAL®](#) modello Gamma in legno autoportante di grande qualità e dal design armonioso ed elegante.

## **Articolo 26 – OPERE DA IMBIANCHINO**

Le superfici interne alle singole unità immobiliari, sia verticali che orizzontali finite ad intonaco civile, previa preparazione con una mano di fondo isolante, sono tinteggiate con due mani di idropittura traspirante di colore bianco. Le pitturazioni di tutte le superfici esterne, intonaco, cemento armato ecc., sono realizzate con tinte silossaniche o al quarzo.

## **Articolo 27 – SISTEMAZIONI ESTERNE**

Il terreno di pertinenza è così utilizzato e sistemato:

- superficie a giardino di pertinenza esclusiva delle singole unità immobiliari di piano terra rifinita mediante stesura di terra tirata a rastrello.
- Recinzione perimetrali con muretti e ringhiere in ferro verniciato come da stato dei luoghi.
- Punto adduzione acqua.
- Cancelli ingresso pedonale e cancelli carrabile (questo con predisposizione alla motorizzazione).

## **Articolo 28 – ALLACCIAMENTI ALLE RETI DI PUBBLICA UTENZA**

Sono collegati alle reti di pubblica utenza:

- gli scarichi delle acque di rifiuto;
- l'allacciamento per l'acqua potabile.
- l'allacciamento per l'energia elettrica (l'attivazione utenza, nonché l'installazione del contatore è da intendersi a carico dei signori clienti);
- l'allacciamento per il gas con installazione bombolone GPL (la futura attivazione dell'utenza al metano, nonché l'installazione del contatore sarà a carico dei signori clienti).

## **Articolo 29 – OPERE DI COMPLETAMENTO**

Fermo restano tutte le opere descritte nel presente capitolato a cui si fa preciso riferimento, per quanto riguarda le opere da completare e terminare, l'immobile oggetto del presente incarico verrà consegnato ai futuri proponenti l'acquisto come appresso specificato:

- Riguardo all'unità residenziale al piano terreno, saranno realizzati gli intonaci al civile e pittura bianca e pavimentazione in piastrelle di in gres rettificato da cm. 20x122 color castagno. Riguardo al locale sottotetto non praticabile, i vani finestra saranno tamponati con pannelli in fibra di cemento debitamente coibentati.

- Riguardo al piano seminterrato saranno realizzati gli intonaci al civile e pittura bianca ad esclusione delle intercapedini i cui vani finestra saranno tamponati con pannelli in fibra di cemento debitamente coibentati. L'impianto termoidraulico idraulico prevederà la predisposizione per un locale angolo cucina e wc con termosifoni negli ambienti principali. L'impianto elettrico come già realizzato rimarrà invariato.

- La pavimentazione del piano seminterrato è realizzata tramite massetto di allettamento in sabbia e cemento sul quale saranno poste in opera in gres rettificato da cm. 20x122 color castagno escluse le intercapedini.

Gli infissi verranno forniti e posati in opera come da planimetria catastale e di seguito specificato:

- N 1 finestra per il locale deposito,
- N 4 finestre il per locale magazzino,
- N 1 portafinestra per il locale magazzino,
- N 1 porta basculante in lamiera per il vano di accesso al garage,
- N 3 porte interne.

I tre livelli saranno collegati mediante scala interna prefabbricata in legno e struttura metallica marca Rintal spa.

Saranno a carico dell'acquirente le installazioni dei contatori e l'attivazione delle utenze relative a: allacciamento per l'energia elettrica, futuro allacciamento per il gas metano e contatore

E' installato bombolone GPL.

A richiesta vi è la possibilità di acquistare un pozzo artesiano per le necessità di irrigazione.

L'immobile verrà consegnato con tutte le certificazioni degli impianti e sarà dotato di certificazione energetica A.P.E.

Gli immobili sono proposti in vendita da:

AZIONE CASA di AUGUSTO D'ANNA [www.azionecasa.it](http://www.azionecasa.it)

**Tutte e informazioni contenute nella presente informativa sono date in linea di massima per corrette, ma alcune descrizioni potrebbero differire in quanto tra la stesura del capitolato e l'esecuzione delle opere potrebbero essersi verificate delle variazioni e/o migliorie. In ogni caso tali informazioni non costituiscono alcuna offerta, proposta o presupposto contrattuale.**

GRUPPO COSTRUZIONI IMMOBILIARI S.R.L.  
REA RM - 1166284 | C. f. e REG. IMP. 0947744100115  
VIALE MARX N. 171/2 CAP 00137 ROMA