

**CAPITOLATO DESCRITTIVO**

**dell'intervento ad uso residenziale costituito da n.° 18 alloggi con relative sistemazioni esterne**

**sito nel P.d.Z. 'C22' Colle Oliva – Lotto 5 - Ciampino – (Roma)**

**Proprietà: DIGITAL BUILDING srl**

1. La struttura portante dell'edificio sarà realizzata in cemento armato costituita da una fondazione a platea e muri di contenimento perimetrali che contengono la struttura intelaiata in cemento armato con travi e pilastri gettati in opera, solaio del piano terra in predalle e i restanti solai in latero cemento il tutto rispondente alla normativa vigente di sicurezza antisismica ed antincendio.
  2. Il paramento murario esterno di tamponamento sarà caratterizzato da un blocco unico dello spessore di 38 cm, rifinito con 3 cm di intonaco (2 esterni), come da Relazione Energetica (ex L.10/91).
  3. Tutti i ponti termici (Pilastri e travi) saranno coibentati con pannelli in estruso espanso (XPS) e rivestiti con tavelle in laterizio intonacato, anch'essi dimensionati dalla relazione sopracitata.
  4. I divisori interni agli alloggi saranno realizzati con doppio forato in laterizio intonacato (12+8 cm), con interposto pannello isolante in XPS (isolante termo-acustico) di 8 cm di spessore.
  5. La parete in cemento armato del corpo scala verso gli appartamenti sarà coibentata con pannello di isolante termico di adeguato spessore e forato rifinito con intonaco, come da Relazione Energetica ex L.10/91.
  6. Le tramezzature interne saranno eseguite con mattoni forati in laterizio da 8 cm (+ doppio strato di intonaco da 1,5 cm lato) e da 12 cm (quelle che accoglieranno gli impianti idrici sanitari).
  7. Al piano interrato saranno utilizzati blocchi di calcestruzzo alleggerito dello spessore di 12 cm per i divisori tra le cantine e tra i box e blocchi dello spessore di 15 cm per i divisori tra i box e le cantine e le pareti con le porte basculanti, il tutto sarà tinteggiato di colore bianco.
  8. Il primo solaio sopra l'autorimessa sarà coibentato con pannello isolante a pavimento del piano terra.
  9. In tutti gli appartamenti, al di sotto del massetto di allettamento, verrà posato un tappetino antirumore, affinché si possa abbattere l'inquinamento acustico ai sensi di legge.
  10. Tutti i balconi coperti saranno impermeabilizzati con uno strato di guaina cementizia o in poliestere con flessibilità a freddo -10° previa spalmatura di primer mentre i terrazzi e le coperture piane saranno impermeabilizzati con doppia guaina in poliestere con flessibilità a freddo -15° previa spalmatura di primer.
  11. Gli intonaci interni saranno del tipo premiscelato a base di gesso tranne bagni e cucine.
-

## CAPITOLATO DESCRITTIVO

---

12. Gli intonaci esterni saranno anch'essi del tipo premiscelato cementizio rifinito alla pezza.
13. Il portone d'ingresso all'edificio sarà realizzato con profilati in lega di alluminio a giunto aperto e vetro antinfortunistico 44.1 (8/9), con apertura ad anta, completo di serratura elettrica, maniglione interno, maniglione esterno e molla aerea.
14. Le recinzioni esterne saranno realizzate con setti in cemento armato alto 80 cm (sp. 20/25 cm) con sovrastante copertina in travertino dello spessore di 3 cm e relativa recinzione metallica, alta max 1,00 ml, con profili semplici in ferro zincato, verniciato a fuoco.
15. I pavimenti esterni dei balconi saranno in gres porcellanato antigelivo e/o klinker.
16. Le opere in pietra da taglio (soglie e copertine) saranno realizzate in travertino romano stuccato e levigato sp. 3 cm con relativo gocciolatoio.
17. La copertura a tetto sarà realizzata con tegole 'portoghesi' previa coibentazione delle falde ed impermeabilizzazione con guaina del supporto sottostante.
18. L'edificio sarà dotato di ascensore di collegamento dal Piano Interrato al Piano Secondo di portata 480 kg, capienza n.° 6 persone, n.° 4 fermate, azionamento elettrico, ritorno al piano, cabina interna con pareti in finitura laminato, completo di tutte le certificazioni necessarie per legge.
19. L'edificio sarà dotato di un impianto meccanico centralizzato dotato di sistema di gestione dei consumi e relativa contabilizzazione per le singole utenze.
20. La scala di collegamento verticale dell'edificio (Pedate – Alzate – Scalettato – Soglie appartamenti) sarà in travertino romano e i relativi pavimenti dei pianerottoli di distribuzione saranno rivestiti con gres porcellanato. Tale scala avrà le pedate con un aggetto di 3 cm rispetto all'alzata e uno scalettato di forma regolare.
21. L'edificio esterno sarà tinteggiato con tinte a base di silossanici per le parti intonacate.
22. I sotto balconi saranno tinteggiati con le stesse tinte a base di silossanici.
23. Le porte delle cantine saranno in lamiera in acciaio zincato e serratura tipo yale.
24. Le basculanti saranno in lamiera zincata, con serratura Yale con maniglia e predisposte per la motorizzazione.

### **FINITURE APPARTAMENTI INTERNI**

25. Per i pavimenti interni, saranno impiegati pavimenti in gres porcellanato di primaria ditta italiana o altra ditta simile di vario formato 30 x 60 / 60 x 60 o 40 x 80.
  26. Zoccolini interni agli appartamenti realizzati dello stesso materiale dei pavimenti.
  27. I Rivestimenti dei bagni in grès porcellanato, avranno dimensione variabile per un'altezza di cm 100
-

## CAPITOLATO DESCRITTIVO

---

e circa cm 200 per vasche e docce. Gli angoli cottura saranno rivestiti da 80 cm fino ad un'altezza pari a 150 cm da terra.

28. Gli infissi interni sono costituiti dal portoncino d'ingresso blindato e serratura con cilindro europeo, terza classe di anti-effrazione, le porte interne saranno del tipo tamburato impiallacciate melaminico a colore (o in alternativa pannellate in essenza di legno), ferramenta e maniglie con finitura cromo satinato.

29. Gli infissi esterni agli appartamenti saranno realizzati in PVC di colore bianco, con anta sezione 68 x 78, vetro camera trasparente 3+3.1 + 18 Gas Argon + 3/3.1 basso emissivo, vetro lappato nei bagni, finestre e porte finestre ad anta, completi di cassonetti coibentati e di avvolgibili in PVC (tranne nelle finestre alte dei bagni).

30. Impianto idrico sanitario: allaccio al contatore fornito dalla ditta fornitrice di acqua potabile mediante tubazione in multistrato di adeguata sezione, tubazioni per colonne montanti e schermature di allaccio ai singoli sanitari. Ogni bagno sarà dotato di autonomo collettore di intervento.

31. Impianto di riscaldamento e condizionamento sarà centralizzato, ed in ogni appartamento saranno installati scaldi salviette nei bagni e ventilconvettori negli altri locali.

32. Le componenti d'arredo sanitarie saranno di colore bianco, vasche e piatti doccia in resina o ceramica delle misure previste nei singoli servizi. Le rubinetterie del tipo a miscelatore monocomando.

33. Impianto elettrico sarà di tipo sfilabile e con i requisiti di categoria 1 comprensivo di videocitofono, predisposizione allarme per contatti agli infissi esterni, al portoncino d'ingresso, per sirena esterna e centralina, compreso dei soli corrugati, impianto fotovoltaico condominiale da KW 18, impianto TV, SAT, impianto telefonico, fornitura di frutti e placche bianche, il tutto nel rispetto della normativa vigente.

34. Tutti gli appartamenti saranno tinteggiati con tinta semi lavabile per soffitti e pareti di colore bianco.

### **GRUPPO DI POMPAGGIO E SISTEMAZIONI ESTERNE**

35. Il serbatoio di approvvigionamento idrico e il relativo gruppo di pompaggio sarà installato al Piano Interrato dell'Edificio.

36. Realizzazione delle relative fognature per la raccolta delle acque piovane e nere con relativo imbocco in fogna alle fognature consortili, con percorso aereo nella autorimessa.

37. Realizzazione di tutte le sistemazioni esterne con recinzione in muratura di altezza max 0,80 ml e ringhiera di recinzione in tubolari e/o profili di ferro zincato e verniciato a fuoco di altezza 1 ml.

38. La rampa di accesso (rifinita a spina di pesce) ai box e tutte le superfici carrabili saranno in cemento industriale con finitura liscia elicotterata.

---

**CAPITOLATO DESCRITTIVO**

---

39. Il cancello carrabile scorrevole sarà dotato di meccanismo motorizzato.
  40. Sistemazioni dei giardini privati con riporto di terreno vegetale, esclusi tappeti erbosi, piantumazioni ed alberi ed impianto di irrigazione.
-