



**GREENDOM**  
VIVERE LA CASA

**RESIDENZE COLLE PALOMBARA**  
Complesso residenziale in Zagarolo

**COSTRUZIONE DI 7 VILLE UNIFAMILIARI E QUATTRO VILLE BIFAMILIARE**



Capitolato di vendita



## INDICE

- 1) PREMESSA E DESCRIZIONE DEL CENTRO RESIDENZIALE
- 2) FONDAZIONI E STRUTTURE IN ELEVAZIONE IN C.A.
- 3) MURATURE ESTERNE
- 4) PARETI DIVISORIE INTERNE
- 5) SOTTO PAVIMENTAZIONI
- 6) COPERTURA IN LEGNO A FALDE
- 7) POMPEIANA TERRAZZO (Opzionale)
- 8) COPERTURA PIANA POMPEIANA POSTO AUTO
- 9) TUBAZIONI
- 9.1) PARAPETTI
- 10) PAVIMENTAZIONE INTERNE ED ESTERNE
- 11) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI
- 12) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
- 13) IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO (opzionale) SOLO PREDISPOSIZIONE
- 14) IMPIANTO ELETTRICO, CITOFONICO, TELEFONICO E TV
- 15) SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE
- 16) SANITARI
- 17) FOGNATURA
- 18) ALLACCIAMENTI UTENZE
- 19) PISCINA (Opzionale)
- 20) ONERI A CARICO DEL COMPRATORE
- 21) CONDIZIONI GENERALI D'ESECUZIONE



## 1) PREMESSA E DESCRIZIONE DEL CENTRO RESIDENZIALE

Il presente capitolato costituisce parte integrante e sostanziale del contratto di compravendita delle unità immobiliari e come tale viene allegato allo stesso. La descrizione delle opere costituenti il complesso immobiliare sarà strettamente tecnica, in modo da illustrare come il fabbricato verrà costruito. Alcune opere, previo accordo tra il progettista e la D.L., potranno essere variate in fase di esecuzione, sia per motivi di ordine tecnico che architettonico, senza per questo ottenere la preventiva autorizzazione delle parti, essendo ogni decisione insindacabile giudizio della D.L. Si precisa che tali variazioni potranno interessare solamente elementi strutturali e distributivi, rimarranno comunque invariate la superficie complessiva commerciale e la qualità delle rifiniture.

Tutte le opere descritte nel presente capitolato, verranno eseguite secondo quanto riportato nei disegni esecutivi e nel progetto strutturale del cemento armato, i lavori verranno eseguiti in osservanza di tutte le norme in materia urbanistica, di sicurezza, d'igiene e in conformità al progetto definitivo approvato dall'Autorità Comunale. L'intero intervento rientra in zona paesaggistica e archeologica.

L'andamento dei lavori e l'organizzazione del cantiere saranno d'esclusiva pertinenza dell'impresa. Visite al cantiere da parte di terzi potranno effettuarsi solo previo appuntamento e accompagnati dai collaboratori di impresa.

Il Centro residenziale in oggetto è ubicato in Via Colle Palombara civico 55, inserito in un lotto di circa un ettaro, nel quale saranno realizzate complessivamente 11 ville, sia unifamiliari che bifamiliari e si svilupperanno su unico piano o su due piani e prevede la realizzazione delle Opere di Urbanizzazioni interne quali viabilità, illuminazione, parcheggi, fognature.

L'accesso al centro residenziale sarà sia carraio che pedonale. Le ville avranno tutte un accesso carraio e pedonale diretto e indipendente dalla strada privata del centro. L'architettura e la tipologia mirano alla realizzazione di unità abitative ben inserite nel contesto paesaggistico e conformi alle norme vigenti, tenendo conto di fornire il massimo della funzionalità, razionalità e indipendenza oltre che a un alto confort abitativo.

La classificazione energetica delle ville sarà A4.

Le ville identificate con gli interni 1-2-4-7 saranno ville unifamiliari e si svilupperanno su due piani, le ville unifamiliari nn.3-8-9 saranno su unico piano. Le ville nn.3 e 9 saranno dotate di una scala esterna per raggiungere un terrazzo; le ville bifamiliari 5-6-10-11 saranno su due piani e avranno la possibilità su richiesta (opzionale) di realizzare una piscina interrata.



## 2) OPERE STRUTTURALI

### Scavi e fondazioni

La quota di profondità dello scavo di splatemento e degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce, eseguite in calcestruzzo opportunamente armato su sottofondo in magrone, secondo il calcolo strutturale ed il progetto esecutivo. Il vespaio sarà realizzato con igloo e soletta in cemento armato.

### Solaio di Piano

Misto, di laterizio e cemento armato, piano, gettato in opera anche a sbalzo. Solaio composto di travetti e pignatte dello spessore cm 20+5.

### Solaio di Copertura

Inclinato a una falda (ville 3-9), a 4 falde (ville 1-2-4-7-8 -5-6-10-11), con struttura in legno lamellare, travetti a passo medio circa 70-80 cm con trattamento di superfici a vista di colore bianco

### Struttura portante verticale

La struttura in elevazione è realizzata tramite telaio in cemento armato o muratura portante secondo le disposizioni dello strutturista, dimensionato in conformità alla normativa antisismica vigente come da progetto strutturale depositato al Genio Civile;

## 3) MURATURE

Le tamponature esterne saranno realizzate a cassetta con blocchi in laterizio Poroton Toppetti o similari- a trasmittanza termica ed acustica certificata. Lo spessore e le caratteristiche del pacchetto murario di tamponatura esterna soddisferanno l'osservanza di tutte le norme vigenti in materia di abbattimento acustico e termico, consentiranno inoltre il rilascio della certificazione energetica CLASSE A4.

Le pareti esterne sono intonacate con base cementizia, armati con rete in fibra, zoccolatura da 20/30 cm, con colorazione a scelta della D.L..

## 4) PARETI DIVISORIE INTERNE

Le tramezzature interne alla villa sono realizzate in laterizio dello spessore minimo di cm 8/10, con finitura ad intonaco su entrambe le facciate. Le murature di separazione tra le ville bifamiliari, saranno realizzate con blocco in calcestruzzo alleggerito con argilla espansa e fonoassorbente.



### Intonaci interni

Le pareti interne delle ville saranno intonacate, rasate e tinteggiate in colore bianco. Il tutto con intonaci base gesso testati per la miglior qualità dell'aria all' interno degli alloggi.

## 5) SOTTO PAVIMENTAZIONE

### PIANO TERRA

- Sottofondo in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata;
- Pannello di coibentazione EPS di adeguato spessore solo per il sottopavimento a piano terra;
- Stesura di calcestruzzo alleggerito tipo isocal o cemento soffiato per la saturazione delle canalizzazioni dell'impianto termico ed elettrico;
- Pannello in polistirene sagomato per alloggio delle tubazioni per l'impianto di riscaldamento radiante a pavimento.
- Massetto in sabbia e cemento spessore 5 cm atta alla posa di pavimenti sia in legno che ceramica.

### PIANO PRIMO

- Sottofondo in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata;
- Stesura di calcestruzzo alleggerito tipo isocal o cemento soffiato per la saturazione delle canalizzazioni dell'impianto termico ed elettrico.
- Pannello in polistirene sagomato per alloggio delle tubazioni per l'impianto di riscaldamento radiante a pavimento.
- Massetto in sabbia e cemento spessore 5 cm atta alla posa di pavimenti sia in legno che ceramica.

## 6) COPERTURA IN LEGNO A FALDE

Struttura di copertura in legno inclinata a doppia falda con struttura in legno lamellare, travetti a passo medio circa 70-80 cm con trattamento di superfici a vista di colore bianco. Isolamento termico e finitura del solaio di copertura ottenuto con fibra di legno di spessore adeguato + strato di polistirene XPS BT di spessore adeguato, completo di guaina autoadesiva granigliata. Finitura dello strato termico con tegola tipo coppo e controcoppo/portoghese, lattoneria completa e discendenti in alluminio preverniciato. Tutto a discrezione della D.L.

## 7) POMPEIANA TERRAZZA (OPZIONALE)

Pergolato realizzato mediante travatura in legno lamellare.



## 8) COPERTURA PAINA POMPEIANA POSTO AUTO

Pergolato realizzato mediante travatura in legno lamellare. Sul posto auto sono posizionati i pannelli fotovoltaici

## 9) TUBAZIONI E LATTONERIE

Saranno realizzati fuori di area di azione ove necessari. Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzate in alluminio preverniciato.

### 9.1) PARAPETTI (QUALORA ESISTENTI)

I parapetti esterni sono realizzati in muratura e/o con elementi modulari in ferro zincato.

## 10) PAVIMENTAZIONI INTERNE ED ESTERNE

- Pavimentazione ingressi, soggiorni, cucine, bagni e servizi saranno in gres porcellanato di prima scelta 60x60 o 20x90 o 20x120 produzione Saime, Idea Ceramiche o similari. Sono inclusi i battiscopa in gres porcellanato.
- Rivestimenti Bagni e servizi saranno di produzione MGM o Idea Ceramica, saranno realizzati con le colorazioni delle ultime collezioni.
- I rivestimenti delle cucine o degli angoli cottura saranno applicati tra il piano di lavoro ed i pensili per un'altezza di circa 60 cm. In corso d'opera i rivestimenti e i pavimenti potranno essere scelti su campionatura presentata. Architettonicamente è prevista un'unica pavimentazione per tutti gli ambienti. Le modalità di posa dei pavimenti e dei rivestimenti saranno a cura della D.L.
- Pavimentazione dei marciapiedi saranno in gres porcellanato antidrucciolo, produzione SAIME o Similari scelte dalla D.L.
- Pavimentazione accesso carraio in betonelle.
- Soglie delle finestre saranno in pietra, in tono con la colorazione degli esterni. Il colore è a scelta della Direzione Lavori. Tutte le soglie saranno opportunamente poste in opera con isolanti ad alta densità per l'interruzione dei ponti termici.

## 11) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

**Infissi.** Infissi in PVC colore marrone in classe A con vetrocamera, rispondenti alle vigenti normative per coibentazione, insonorizzazione e risparmio energetico. Persiane in alluminio. Tutti i colori sono a scelta della Direzione Lavori



**Portoncini di ingresso.** I portoncini di ingresso saranno blindati ad alta efficienza termica e certificati in Classe A. Serratura a cilindro europeo, produttore Dierre, modello Tablet Plus Door 1 o similari.

**Porte interne.** Le porte interne saranno di misura 80-210 cm. , laccate bianche, con scatto magnetico, produttore Dierre modello YSY 1 Bianco Azimut o similari.

### **Opere in ferro**

A protezione dei contatori è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in alluminio zincato e verniciato.

I cancelli pedonali sono realizzati in profilati di ferro e legno a disegno semplice, zincati e verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori, e comunque a scelta della D.L..

### **Scale interne (Qualora presenti da progetto)**

La scala interna sarà realizzata con struttura in c.a. e rivestita con gres porcellanato, come da indicazione del Direttore Lavori. I corrimani della scala interna alla villa saranno realizzati in ferro a disegno semplice.

### **Scale Esterne (Qualora presenti da progetto)**

La scala esterna sarà realizzata in c.a. a scelta dalla D.L.

## 12)IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento radiante con pompa di calore, modello Ariston o similari, opportunamente dimensionata. Termostato ambiente. Pannelli fotovoltaici con inverter dimensionati in base a quanto previsto dalla normativa vigente in riferimento alla classe energetica A4.

### IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO (OPZIONALE)

Da capitolato è prevista la predisposizione della climatizzazione.

## 13)IMPIANTO ELETTRICO, CITOFOONICO, TELEFONO E TV

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio. Impianto elettrico eseguito secondo le norme vigenti CEE. Luce di emergenza nei soggiorni, prese TV in tutte le stanze e telefono all'ingresso dell'abitazione o soggiorno. Antenna parabolica satellitare. Impianto citofonico con videocitofono. Il tutto messo a terra e interruttore differenziale come da normative vigenti in materia di sicurezza e l'impianto



regolarmente certificato.

Predisposizione impianto di allarme su tutti i fori di porte e finestre. Opzionale: montaggio impianto di allarme "Tecno-Alarm". Sarà eseguita come da capitolato la predisposizione per la canalizzazione elettrica per l'automazione del cancello carrabile e pedonale singolo per ogni abitazione più il quadro generale all'ingresso della lottizzazione.

Impianto Tipologia A':

- n.68 punti (comandi luci, prese e segnalazioni)
- n.1 presa aggiuntiva
- n.4 punti presa TV (compresa 1 SAT)
- n.5 punti prese dati
- n.1 punti presa telefono
- n.4 interruttori magnetotermici linee elettrodomestici cucina
- n.2 interruttori magnetotermici linee clima

Impianto Tipologia A'':

- n.63 punti (comandi luci, prese e segnalazioni)
- n.1 presa aggiuntiva
- n.4 punti presa TV (compresa 1 SAT)
- n.5 punti prese dati
- n.1 punti presa telefono
- n.4 interruttori magnetotermici linee elettrodomestici cucina
- n.2 interruttori magnetotermici linee clima

Impianto Tipologia B'-B'':

- n.64 punti (comandi luci, prese e segnalazioni)
- n.1 presa aggiuntiva
- n.4 punti presa TV (compresa 1 SAT)
- n.5 punti prese dati
- n.1 punti presa telefono
- n.4 interruttori magnetotermici linee elettrodomestici cucina
- n.2 interruttori magnetotermici linee clima

Impianto Tipologia C :

- n.64 punti (comandi luci, prese e segnalazioni)
- n.1 presa aggiuntiva
- n.4 punti presa TV (compresa 1 SAT)
- n.5 punti prese dati
- n.1 punti presa telefono.
- n.4 interruttori magnetotermici linee elettrodomestici cucina
- n.2 interruttori magnetotermici linee clima



## 15) ACCESSI E SISTEMAZIONI ESTERNE

L'accesso pedonale all' unità immobiliare sarà dotato di cancello e videocitofono. Il posto auto privato sarà coperto con pergola, dove saranno alloggiati i pannelli fotovoltaici.

La sistemazione delle aree esterne sarà conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- I giardini verranno ripuliti dai materiali di risulta e livellati con terreno naturale.
- pavimentazioni vialetto di ingresso pedonale e blocchi drenanti sul posto auto;
- recinzioni esterne con pannelli in ferro zincato e legno con una base in muratura o c.a. ;
- illuminazione esterna a led sul muro perimetrale che confina con la strada interna del centro residenziale;
- realizzazione di una presa d' acqua di irrigazione con rubinetto porta gomma;
- predisposizione illuminazione sui quattro angoli dei giardini.
- I muri di recinzione verranno realizzati, ove possibile, con blocchi di tufo viterbese, altezza circa 70-80 cm sul quale verrà posta una recinzione in legno come da render del complesso, altezza complessiva circa 150 cm max 180 cm. Il tutto nel rispetto del contesto architettonico della Città di Zagarolo, delle prescrizioni ricevute dalla Regione Lazio e della Sovrintendenza in merito al parere paesaggistico e archeologico e, comunque a discrezione della D.L.;

L' accesso al complesso residenziale sarà dotato di un cancello carrabile a battente automatizzato e uno pedonale. Il viale carrabile sarà realizzato da circa 30 cm di fondazione tout-venant e circa 7 cm di strato di conglomerato (binder) con porosità intergranulare, che permette di migliorare il deflusso dell'acqua meteorica della carreggiata, con una finitura colorata (grigio-beige), il viale pedonale sarà realizzato con calcestruzzo permeabile. Il muro del viale sarà realizzato in cemento armato a faccia vista. Il tutto comunque a discrezione della D.L. Ogni villa sarà dotata di un telecomando.

## 16) SANITARI IMPIANTO IDRICO SANITARIO – RUBINETTERIE

Le reti di distribuzione sono in multistrato e coibentate come da normativa.

Le apparecchiature sanitarie saranno della linea Vitra Sento o similari, le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

Bagni: Apparecchi sanitari di prima scelta e di design, in appoggio e filo muro, rubinetterie monocomando a disco ceramico Produttore Hans Grohe - Paffoni o similari. Ogni servizio sarà dotato di vaso igienico a terra, completo di cassetta di scarico incassata tipo Sigma Geberit, completo di sedile di materiale plastico, bidet a terra completo di gruppo miscelatore per acqua calda e fredda, lavabo sospeso linea Vitro Sento con sifone a vista cromo delle Geberit o similari, completi di gruppo miscelatore per acqua calda e fredda,



piatto doccia (80x80 o 80x100 oppure 80x110, il tutto in base alle dimensioni dei servizi).

La zona cottura della cucina sarà predisposta per l'attacco del lavello (acqua calda e fredda) e relativo scarico e completa di impianto di scarico e adduzione della lavapiatti sistemata all'interno della cucina (angolo cottura). L'impianto sarà completato di attacco e scarico lavatrice che sarà posizionato nel locale tecnico della villa o altro posto individuato dalla D.L.

#### 17-18) RETI TECNOLOGICHE

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Zagarolo.

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi

#### 19) PISCINA (Opzionale)

Per le Ville 5-6-10-11 è possibile la realizzazione di una piscina interrata, con struttura portante in cemento armato, di dimensioni come da progetto.

#### 20-21) ONERI A CARICO DEL COMPRATORE - CONDIZIONI GENERALI DI ESECUZIONE

a) Eventuali varianti in corso d'opera, richieste dagli acquirenti, sono ammesse solo per opere interne e dovranno essere approvate dalla direzione lavori.

Le descritte richieste, se approvate saranno quantificate dalla società venditrice che le realizzerà solo ed esclusivamente se saldate anticipatamente;

b) L'acquirente dovrà tempestivamente comunicare (comunque non oltre l'ultimazione del manto di copertura) all'impresa le eventuali richieste di varianti interne, nonché eventuali varianti alle finiture dell'alloggio.

c) L'Impresa costruttrice si riserva la facoltà di apportare al progetto tutte le modifiche che si rendessero necessarie sia per esigenze strutturali, tecniche ed estetiche, sia per adeguarlo



alle norme amministrative o urbanistiche, fermo restando le caratteristiche della villa. Dette modifiche non potranno ovviamente incidere in maniera sostanziale né qualitativamente né quantitativamente sulle singole unità immobiliari e non dovranno determinare costi per gli acquirenti.

d) I promittenti acquirenti delle unità immobiliari, non potranno eseguire lavori nelle unità promessa loro in vendita con propri operai. Le eventuali modifiche da realizzare in corso d'opera potranno essere eseguite solo dalla Greendorm S.r.l., previa stipula di un contratto per lavori extra.

e) Colori, rendering e tipologie in genere rappresentate nelle immagini del presente capitolato sono da intendersi, anche se rispondenti alla realtà, puramente indicative.

f) Non sono compresi nel prezzo dell'immobile, oggetto della presente scrittura, i diritti di allacciamento, i depositi e le anticipazioni per l'attacco dei contatori alle colonne montanti dell'energia luce, e dell'acqua, oneri sin da ora determinati in € 2.000,00 (mille/00) oltre IVA di legge; nonché gli oneri per il collegamento del fotovoltaico al GSE.

Zagarolo, 04-04-2024