

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Edificio sito in Roma Piazza Casati

Strutture portanti e copertura

Le strutture portanti verticali sono costruite da pilastri, setti e pareti in cemento armato; ugualmente in c.a. sono stati realizzati i vani scala-ascensore.

I solai orizzontali per tutti i piani ad esclusione della copertura sono realizzati in travetti prefabbricati con inseriti blocchi in laterizio e getto di completamento in opera.

Le fondazioni sono in c.a. di tipo continuo.

Le altezze interne al finito saranno di mt. 3,00 per i piani residenziali, mt. 2,40 per i locali e mt 3,50 i piani autorimessa; questi ultimi potranno presentare alcune limitate zone ribassate.

Tetto realizzato da travi e pilastri in cemento armato, internamente tavolato e travetti in legno 0,12 x 0,20 sbiancati.

Tamponature esterne

Le principali chiusure esterne dei piani residenziali sono così composte, a partire dal lato esterno:

- intonaco per esterni;
- cappotto continuo;
- laterizio forato del 12 pesante;
- intonaco rustico;
- pannello isolante XPS da 4 cm;
- aria 2 cm;
- laterizio forato pesante da 10 cm;
- intonaco premiscelato con rasatura finale a gesso, oppure intonaco rustico fine per incollaggio rivestimenti.

Murature interne / murature divisorie tra gli appartamenti

I divisori interni degli appartamenti sono realizzati con tavolati in mattoni forati spessore cm 8 o cm 12, in funzione della posizione e delle esigenze di posa degli impianti;

Le pareti divisorie tra diverse unità immobiliari sono così composte:

- intonaco premiscelato con rasatura finale a gesso, oppure intonaco rustico fine per incollaggio rivestimenti in ceramica;
- parete in mattoni forati 10x25x25 Pesante_ Superpor® intonacato sul lato interno con rinforzo a base di cemento;
- isolamento termoacustico Acustik-Wood della Nda spessore 40mm idoneo a soddisfare quanto prescritto dalle normative vigenti;
- camera d'aria;
- parete in mattoni forati 12x25x25 Leggero;
- intonaco premiscelato con rasatura finale a gesso, oppure intonaco rustico fine per incollaggio rivestimenti.
- Tutte le pareti in mattoni forati posati sui solai sono isolati acusticamente da questi mediante strato di materiale fono assorbente.

Murature di box e cantine

Se non costituiti da setti in cemento armato, sono in blocchi cavi di calcestruzzo vibrocompresso stilati a vista.

Serramenti esterni

Gli infissi esterni, ad una o più ante apribili, sia finestre che porte-finestre, sono realizzati con profilati in pvc, a taglio termico e vetrocamera. Tapparelle avvolgibili elettriche con cassettoni e monoblocco da termoisolante.

Serramenti interni

Le porte interne sono del tipo ad anta tamburata laccata bianco, dimensioni cm 60x210 e/o cm 70x210 e/o cm 80x210 forniti di guarnizioni in battuta.

Il portoncino di ingresso con serratura a cilindro con marcatura CE, valori prestazionali: C13/33dB/U=1,8 900x2100 SCSP Spioncino Panoramico, ferramenta color alluminio, pannello esterno mdf e pannello interno in abbinamento al colore bianco.

Scale interne

Le scale interne di collegamento dei quattro appartamenti, siti al piano uno e il rispettivo piano superiore sono di tipo a giorno realizzate con struttura in metallo e pedate in legno.

Porte cantina e box

Le porte delle cantine sono in lamiera zincata con serratura.

Le porte "basculanti" dei box sono in lamiera zincata con serratura.

Pavimenti

Per il pavimento di soggiorni, cucine, disimpegni, camere da letto e ripostigli è prevista la posa di gres porcellanato di primarie ditte fornitrici, dimensioni fino al formato max 60*60 in tre varianti dicolori a scelta. In tutti i locali degli appartamenti, fatta esclusione per le pareti piastrellate, è posato uno zoccolino coordinato con il pavimento scelto.

Il pavimento dei balconi e dei terrazzi è in piastrelle di gres antigelivo.

Rivestimenti

I rivestimenti delle pareti dei bagni e delle cucine sono previsti in gres porcellanato di primarie ditte fornitrici in tre varianti di colore a scelta. Le pareti nei locali soggiorno con angolo cottura sono rivestiti (su richiesta) per uno sviluppo di 60 cm.

Apparecchi sanitari e rubinetterie

Nei bagni gli apparecchi sanitari sono di primarie ditte fornitrici, di colore bianco, vaso e bidet, lavabo, rubinetteria di primarie ditte fornitrici con miscelatore monocomando in ottone cromato. Piatto doccia di primarie ditte fornitrici con miscelatore monocomando in ottone cromato di primarie ditte fornitrici.

Impianto idrico sanitario

L'impianto, di tipo centralizzato, utilizza pompe di calore e boiler dimensionati in base al fabbisogno di acqua calda degli alloggi;

Anche l'acqua fredda è di tipo centralizzato, con unico contatore Acea di fornitura;

La contabilizzazione del consumo di acqua calda e fredda avverrà con sistema di lettura collocato in apposito alloggiamento sul pianerottolo della scala di appartenenza.

Le cucine sono dotate degli attacchi per lavello e per la lavastoviglie.

Impianto di raccolta acque nere e meteoriche

Sia le acque nere che quelle meteoriche sono raccolte mediante sistema indipendente di colonne verticali e reti orizzontali poste a soffitto del piano e del piano interrato, opportunamente insonorizzate e facenti capo ai punti di consegna della fognatura comunale. Le colonne di scarico acque nere sono realizzate con ventilazione primaria e secondaria. Per la distribuzione delle reti impiantistiche di qualunque genere potranno verificarsi servitù di passaggio all'interno di box e cantine.

Impianto di riscaldamento /condizionamento

L'impianto, di tipo centralizzato, utilizza pompe di calore caldo/freddo in base alle dimensioni di ogni alloggio; i terminali saranno fan-coils a parete; ciascun appartamento è dotato di regolazione per mezzo di un cronotermostato programmabile a comando fisso e di un telecomando con selezione della temperatura per ciascun fan-coil.

La contabilizzazione del calore e del freddo avverrà con sistema di lettura collocato in apposito alloggiamento sul pianerottolo della scala di appartenenza.

I bagni degli appartamenti sono dotati anche di caloriferi tipo "scalda salviette" in acciaio verniciato per massimizzare la funzionalità dell'impianto.

Impianto di allarme

Sono predisposte tubazioni vuote per impianto anti-intrusione di tipo volumetrico e perimetrale in tutti i locali.

Impianti elettrici

Ogni unità immobiliare è alimentata dall'ente erogatore con consegne in bassa tensione 230 V monofase.

I singoli misuratori di energia sono collocati in apposito vano esterno.

I circuiti di alimentazione principale ed i quadri d'appartamento sono collegati al contatore di fornitura, prevista di potenza proporzionale alle dimensioni del singolo appartamento.

Le colonne montanti provenienti dai contatori sono distribuite all'interno di appositi cavedi e faranno capo a un quadro di appartamento dotato di interruttore sezionatore generale e di interruttori automatici differenziali per i circuiti derivati.

Non è prevista la fornitura di gas naturale per gli apparecchi di cottura; quest'ultimi dovranno essere a funzionamento elettrico.

I frutti elettrici (interruttori, deviatori, prese, ecc.) sono del tipo bticino serie matix.

La cantina è dotata di punto luce interrotto a parete e di una presa posta in una scatola che alloggerà anche il comando del punto luce.

Il box è dotato di un punto luce interrotto a parete e di una presa posta in una scatola che alloggerà anche il comando del punto luce; la linea è collegata all'appartamento.

L'impianto rispetterà la norma CEI 64-8.

Impianto fotovoltaico condominiale

Il complesso è dotato di un impianto fotovoltaico condominiale dedicato all'alimentazione della pompa di calore e all'illuminazione delle parti comuni e posto sulla copertura del fabbricato.

Impianto telefonico

La società distributrice predispone i box telefonici nei locali contatori, ai quali si attestano gli impianti d'utente così costituiti:

- tubazioni e cassette vuote con filo guida per i montanti scala,
- tubazioni, cassette, scatole e prese omologate per le derivazioni all'interno delle singole unità immobiliari;

Impianto ricezione TV

L'edificio è dotato di impianto centralizzato per la ricezione dei segnali televisivi terrestri, digitale terrestre e satellitari.

Impianto Video Citofonico

In ogni alloggio, nella zona ingresso, verrà posato un apparecchio (postazione interna) completo di monitor, posto di conversazione e pulsante apri porta, per la comunicazione con le postazioni esterne installate all'ingresso dell'atrio scala e all'ingresso generale dello stabile.

Ascensore

Il vano scala è dotato di un ascensore che farà servizio dai piani box fino al piano due; la cabina è dotata di porte automatiche e telefono collegato per chiamate d'emergenza 24/24 h. Gli impianti sono di primaria marca e conformi alle vigenti normative.

Finiture interne parti comuni

Le soglie delle finestre e dei serramenti vani scala sono in pietra naturale tipotravertino con finitura levigata.

Sistemazioni esterne

L'accesso pedonale alla proprietà è attraverso un ingresso con cancello a serratura elettrica comandata dai videocitofoni degli appartamenti.

L'accesso carrabile è tramite un cancello ad apertura motorizzata, azionata con telecomando e/o chiave e comandata dai videocitofoni degli appartamenti

La pavimentazione nella zona d'ingresso, il pavimento della zona piloty e della fascia di camminamento sono in materiale antiscivolo e antigelivo.

Note

La Committente o per essa il Direttore Lavori si riserva il diritto di modificare i dettagli tecnici e costruttivi e di sostituire i materiali previsti qualora questo si rendesse necessario, garantendone comunque il livello qualitativo e prestazionale.