



A U R E L I A
NEW LIVING

CAPITOLATO DELLE OPERE

(Settembre2023)

1. Descrizione del progetto:

Aurelia New Living è la nuova iniziativa condotta dalla società Aurelia Garden S.r.l. che prevede la realizzazione di un **complesso residenziale sito in Via della Vignaccia, Roma.**

Il complesso è composto da dieci edifici di 6 piani fuori terra. I fabbricati saranno inseriti in un'area privata completamente recintata, dotata di una sistemazione verde, di arredo urbano e di percorsi pedonali.

L'accesso pedonale avviene da via della Vignaccia, dove sarà posto anche il locale adibito a portineria, mentre saranno previsti nr. 3 accessi carrabili direttamente al parcheggio interrato e nr. 1 accesso di servizio limitato ad uso straordinario.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un piano interrato destinato a box e cantine.

Gli spazi comuni interni al complesso saranno prevalentemente destinati a verde condominiale, percorsi e spazi gioco/fitness. La viabilità carrabile interna sarà pertanto limitata, garantendo quiete e sicurezza ai condomini.

2. Elementi tecnici del progetto generale:

L'attenzione della costruzione sarà rivolta al **comfort termico e acustico degli ambienti interni**, le residenze sono state progettate per ottenere la **classe energetica A1 o superiore.**

Saranno eseguiti **scavi di sbancamento**, parziali, a sezione obbligata e movimenti terra in genere, secondo necessità, per consentire la realizzazione delle fondazioni strutturali, l'installazione delle condutture di allacciamento alle reti dei pubblici servizi e di tutte le opere di pavimentazione ed arredo esterni previste.

Tutte le **opere strutturali** in genere saranno realizzate secondo progetto a firma di un tecnico abilitato e saranno conformi alle vigenti normative tecniche per le costruzioni, compresa l'applicazione di soluzioni specifiche per garantire un corretto comportamento degli edifici sottoposti a sollecitazioni sismiche.

Le fondazioni, opportunamente dimensionate secondo il progetto strutturale, saranno in cemento armato.

La struttura in elevazione sarà formata da pilastri e setti in cemento armato, dimensionati secondo il progetto strutturale.

I solai d'interpiano saranno realizzati in laterocemento il tutto secondo i dimensionamenti del progetto strutturale.

Le rampe delle scale comuni e i vani ascensore saranno realizzati in cemento armato.

L'involucro esterno dei fabbricati sarà realizzato con cappotto con finitura ad intonaco. La soluzione prevede isolante di spessore e tipologia adeguate e applicato su muratura in blocco di laterizio forato.

La facciata esterna dei portali sarà rivestita in gres effetto travertino, così come il piano terra. Internamente alla parete in blocchi è prevista una contro parete a secco, oltre la eventuale intercapedine per il passaggio degli impianti.

I divisori tra unità immobiliari garantiscono ottimale comfort termico e acustico verranno realizzati con tecnologie di costruzioni miste a secco e laterizio. Le partizioni interne all'unità immobiliare saranno interamente realizzate con soluzione a secco.

Le coperture dei fabbricati saranno di tipo piano realizzate mediante un insieme coordinato di tipologie atte a garantire la perfetta tenuta all'acqua ed il massimo comfort termo-acustico. E' prevista una copertura piana, con struttura in c.a., isolata e impermeabilizzata. In corrispondenza dei giardini privati, è prevista invece una copertura piana con pacchetto verde pensile.

Le impermeabilizzazioni saranno realizzate con strato di tenuta all'acqua continuo e risvoltato sulle pareti sino ad una quota superiore a quella delle pavimentazioni; secondo le esigenze di progetto e in accordo con le soluzioni conformi del produttore, potranno essere impiegati teli di guaina bituminosa saldata oppure malta elastomerica impermeabilizzante bicomponente.

Le coibentazioni delle superfici orizzontali saranno realizzate con pannelli termoisolanti o con sottofondi alleggeriti, di idoneo spessore e caratteristiche, secondo progetto e in accordo con le soluzioni fornite dal produttore.

I serramenti esterni saranno in pvc per una maggior resistenza e durabilità agli agenti atmosferici. Le ante con apertura a battente prevedono anche apertura vasistas. Verranno posate soglie e davanzali in pietra naturale o artificiale, in accordo con il progetto architettonico. Presentano ante con apertura a battente o scorrevole; apertura anche a ribalta nei bagni, nelle cucine o negli ambienti living adiacenti alle pareti attrezzate a cucina, ove non siano portafinestra. I serramenti saranno dotati di vetrocamera doppio multistrato con vetri termici basso emissivi, ferramenta e maniglia e di sistemi oscuranti avvolgibili elettrificati con cassonetto integrato nel muro, termicamente ed acusticamente isolato.

L'accesso carrabile all'autorimessa interrata sarà di tipo motorizzato azionabile con telecomando codificato.

I brise soleil saranno fissi e realizzati in alluminio/acciaio verniciato, posizionati su alcune porzioni dei terrazzi secondo progetto architettonico

Parapetti, ringhiere, cancelli, cancellate e inferriate saranno realizzati in carpenteria metallica opportunamente rifiniti per adeguata resistenza agli agenti atmosferici e alla ruggine, forniti in opera completi di ogni accessorio.

Gli androni, gli ingressi e i locali per servizi comuni e le scale e i disimpegni di piano, presenteranno pareti rifinite con tinteggiature e pavimentazioni in piastrelle di gres o pietra, naturale o artificiale, in accordo con il progetto architettonico. I corridoi delle cantine ed i locali tecnici presenteranno una pavimentazione in calcestruzzo e/o altro materiale di finitura. La pavimentazione dei corselli, dei posti auto e dei box sarà realizzata con massetto in calcestruzzo con finitura a spolvero di quarzo o similare. Le parti esterne condominiali saranno allestite con percorsi pedonali e sistemazione a verde.

3. Opere di completamento e finitura alloggio:

Tutte le forniture di completamento risponderanno a adeguati requisiti di durabilità e, ove applicabile, di resistenza meccanica, all'urto, allo striscio e/o a contatto con componenti acidi e si riferiscono primarie marche presenti sul mercato nazionale tra cui

Pavimenti in legno essenza Rovere (formato indicativo 15 x 80/120cm) - Pavimenti e Rivestimenti in gres Gruppo FLORIM (formato cm 30x60/60x60) - Apparecchi sanitari: vasi, bidet lavabi e piatti doccia IDEAL STANDARD - Rubinetterie ZUCCHETTI.

Soggiorno, camere, corridoi e disimpegni: pavimento in parquet in legno prefinito maschiato, verniciato all'acqua, con essenza a scelta tra le varie possibilità campionate, posato a colla a correre. In alternativa pavimento ceramico in gres posato a correre; fughe di colore coordinato e profili laddove previsto. La parete attrezzata della cucina o la parete del soggiorno che ospita l'angolo cottura, laddove non protetta con elementi di arredo, sarà verniciata con smalto opaco bianco.

Bagni: pavimento in piastrelle di gres con posa fugata ortogonale alle pareti, rivestimento fino ad altezza 120 cm e 240 cm nella zona doccia/vasca, con piastrelle in ceramica o gres, con posa fugata ortogonale alle pareti, fughe di colore coordinato, profili angolari laddove previsto.

Tutte le pareti e i plafoni, ad eccezione delle superfici rivestite in piastrelle o smalto lavabile, saranno consegnate tinteggiate con idropittura murale opaca di colore bianco.

I bagni saranno forniti in opera completi di tutti i necessari apparecchi sanitari in ceramica del tipo sospeso, a scelta dell'acquirente tra i modelli selezionati. I piatti doccia saranno di tipo acrilico o ceramico di colore bianco; il vaso igienico sarà dotato di risciacquo con cassetta murata e placca con pulsante di scarico. Tutti gli apparecchi sanitari saranno provvisti di rubinetteria di prima qualità a scelta dell'acquirente tra i modelli selezionati.

Le **porte interne** di dimensioni 80x210 cm, del tipo tamburato in legno, a battente o, ove previsto dal progetto di contratto, scorrevoli interno muro, avranno finitura laminata bianca opaca, cerniere a scomparsa e saranno complete di telaio e coprifili della stessa essenza e colore. Tutte le porte saranno dotate di maniglia, nottolino, serratura e ferramenta necessaria. Il **portoncino d'ingresso** all'unità immobiliare sarà di tipo blindato con chiusura in tre punti, in classe di sicurezza 3, completa di serratura principale con cilindro europeo codificato, serratura di servizio con cilindro europeo con sistema a chiave maestra, parafreddo e spioncino, finiti esternamente con pannello decorativo in accordo con il progetto architettonico e internamente con pannello di colore bianco.

All'interno delle unità immobiliari, laddove necessario per il passaggio degli impianti, saranno realizzate velette e controsoffitti.

I giardini privati saranno finiti a prato seminato e saranno dotati di punto acqua.

Le **porte delle cantine** saranno del tipo in lamiera di acciaio, con controtelaio di acciaio a zeta con zanche di ancoraggio, rivestimento con pannellature in lamiera di acciaio, maniglia in nylon e serratura. I box auto saranno provvisti di **porta basculante** in lamiera cieca e ove prevista a progetto di porta basculante in lamiera a maglie larghe .

4. Dotazioni impiantistiche:

Gli impianti termici avranno un sistema del tipo ventilconvettore canalizzato con bocchette per il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva degli ambienti nobili, attraverso un impianto idronico alimentato a pompa di calore. I servizi igienici saranno dotati di termoarredi elettrici tipo scaldasalviette, comandati da propri termostati. La regolazione della temperatura sarà individuale con un termostato posto in ogni ambiente servito e i consumi saranno contabilizzati singolarmente per ciascun appartamento in modo da consentire la suddivisione delle spese anche in base all'effettivo consumo personale.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di **una canna di esalazione** per la cucina con sfogo in copertura. I bagni privi di finestra saranno provvisti di impianto di **estrazione dell'aria** per ricambio aria sino a 12 Vol/h.

L'**impianto idrico** all'interno delle unità immobiliari prevede i seguenti punti di allaccio: n. 1 attacco lavello cucina, attacco per ciascun sanitario e n.1 attacco per la lavatrice; ogni alloggio sarà dotato di n.1 punto acqua esterno (loggia). La produzione dell'acqua calda sanitaria, attraverso pompa di calore, sarà centralizzata con contabilizzazione del consumo per ogni unità abitativa.

I piani cottura delle cucine saranno alimentati ad induzione, le unità immobiliari saranno prive di distribuzione di gas metano.

L'**impianto elettrico** di ogni unità immobiliare sarà dotato di frutti di comando e prese di primaria marca Bticino Livinglight con colori a scelta tra bianco, antracite. I locali delle unità immobiliari saranno dotati di punti luce a soffitto e/o a parete, prese di servizio, prese telefoniche, TV DTT e SAT in numero pari o superiore alle dotazioni minime prescritte nella Norma CEI 64-8 livello 1. Nella **loggia**, sarà installata n.1 presa di corrente 2P+T 10/16A stagna e punti luce a soffitto o a parete in numero adeguato alla superficie e comprensivi di corpi illuminanti in accordo con il progetto architettonico. Ciascuna unità sarà predisposta per sistema antifurto con posa di corrugato per elementi di comando e sirena. Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di **impianto videocitofonico** con n.1 posto interno posizionato sulla parete dell'appartamento accanto al portoncino d'ingresso e posti esterni all'ingresso

pedonale principale e ad ogni scala di accesso. Il box sarà dotato di: n.1 punto luce interrotto comprensivo di corpo illuminante. La cantina sarà dotata di: n.1 punto luce interrotto comprensivo di corpo illuminante. Tutti gli impianti elettrici nell'autorimessa e al piano interrato saranno del tipo a vista con tubazioni, scatole di derivazione e scatole porta apparecchi in PVC. L'autorimessa sarà dotata di cavidotti per il collegamento tra i box ed i locali tecnici quale predisposizione per le ricariche auto.

È prevista la realizzazione di un impianto condominiale TV DTT (TV Digitale Terrestre) con una o più antenne posizionate sulla copertura di ciascun fabbricato e la realizzazione di un impianto condominiale TV SAT (TV satellitare) con installazione di antenne paraboliche centralizzate comuni sulla copertura.

Il complesso sarà dotato di **un impianto TVCC** per gli ingressi all'autorimessa e agli edifici.

Gli edifici saranno dotati di un'infrastruttura multiservizio passiva con adeguati spazi installativi e accessi dall'esterno per impianti di comunicazione a **banda larga**.

Ai fini della **prevenzione e protezione incendi** l'autorimessa sarà dotata di idranti, manichette, naspi, ed inoltre potranno essere dotate di dispositivi passivi (porte tagliafuoco ecc.) e attivi (rilevazione fumi ecc.) in accordo alle normative vigenti e secondo le prescrizioni impartite dal competente Comando dei V.V.F. al fine di consentire l'agibilità dei fabbricati. Ciascuna scala di accesso ai piani fuori terra di ciascun fabbricato sarà dotata di **impianti ascensore**. Gli ascensori saranno di costruzione di primaria azienda del settore, saranno forniti in opera perfettamente rifiniti e dotati di ogni accessorio secondo norma di legge.

Il complesso immobiliare sarà dotato di **impianto fotovoltaico** dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente per i fabbricati di nuova costruzione, a servizio delle utenze condominiali.

5. **Note finali:**

L'acquirente avrà la facoltà di richiedere varianti alle finiture, gli impianti e/o alle distribuzioni interne delle Unità Immobiliari selezionando esclusivamente tra le soluzioni messe a disposizione dalla Promittente Venditrice.

In caso di mancato esercizio della facoltà di richiedere le varianti da parte dell'Acquirente entro il termine che sarà indicato dalla Promittente Venditrice, le Unità Immobiliari saranno realizzate come da planimetria allegata al contratto, con la dotazione impianti di capitolato e con le seguenti finiture previste a Capitolato.

- Sanitari: serie Tesi Sospesa.
- Rubinetteria: serie Wind.
- Soffione: Asta doccia con soffione integrato.
- Piatto doccia: Serie Ultraflat New;
- Pavimento Zona Giorno/Notte: Gres FLORIM 60x60 o Parquet essenza Rovere 15 x 80/120cm
- Pavimento Bagni: FLORIM 60 x 60 cm
- Rivestimento Bagni: FLORIM 30 x 60 cm
- Placche elettrico: Colore Bianco

Il presente elaborato individua gli elementi fondamentali della costruzione con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti nonché le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi individuati per tipologie, caratteristiche e valori omogenei e l'elenco delle rifiniture e degli accessori previsti per le unità abitative. La Aurelia Garden S.r.l a propria discrezione, potrà provvedere a scegliere marchi ed aziende fornitrici diverse da quelle quivi individuate, mantenendo pari qualità e caratteristiche dell'opera in questione. Allo stesso modo potrà introdurre variazioni al presente capitolato in relazione a sopravvenute esigenze normative o all'indisponibilità di alcuni prodotti e materiali descritti nel presente documento. Per l'esecuzione dell'opera Aurelia Garden S.r.l nominerà una Direzione dei Lavori; al fine di garantire la migliore realizzazione dell'opera stessa, secondo i requisiti e le prestazioni tecniche qui descritte, in corso di esecuzione le voci del presente capitolato potranno essere modificate a insindacabile giudizio della

Direzione Lavori, fermo restando che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.

In caso di contrasto tra le disposizioni del presente documento e quelle contenute nel contratto preliminare di compravendita, queste ultime prevarranno sulle prime.