

## CAPITOLATO PROGETTO RESIDENCE LE TERRAZZE DI MONTEPORZIO



Costruzione di un complesso residenziale di n° 16 unità immobiliari in Monteporzio Catone

Via Frascati Colonna 32

### DESIGNAZIONE SOMMARIA DELLE OPERE

#### **I LAVORI GLOBALI SONO:**

##### SCALE CONDOMINIALI - INTERNE

La struttura portante della scala sarà in cemento armato e rivestita con pietre in marmo travertino o similare. Le scale degli attici e delle ville saranno realizzate in legno e acciaio.

##### BALCONI E SBALZI.

I balconi verranno rivestiti in gres porcellanato antiscivolo, soglia in peperino sopra il parapetto del balcone per le unità a villa, ringhiere in acciaio per gli appartamenti.

##### COPERTURA A TETTO.

La copertura sarà realizzata in cemento armato, per gli appartamenti e in legno per le unità ville, dotato di pacchetto isolante, guaina, tegola portoghese, gronda e discendenti.

##### IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

La rete idrica principale di alimentazione di ogni unità abitativa del complesso sarà collegata in via principale alla condotta comunale, con relativa valvola di chiusura generale esterna. La rete di distribuzione secondaria delle singole unità sarà in ferro trafilato tipo Mannesmann o polietilene e/o multistrato, partirà da un contatore collocato sul confine di proprietà mentre la rete interna di servizio ai singoli sanitari, posta a pavimento sarà realizzata in polietilene mettendo per ogni singola unità e nei posti richiesti opportune chiavi di arresto. Gli scarichi delle apparecchiature igieniche saranno in polietilene con relativi raccordi intercettatori di adeguato diametro. Le colonne fecali saranno in tubi di p.v.c. con camera di ventilazione. Le colonne di scarico dei servizi saranno eseguite con tubi in PVC ad assorbimento acustico.

### DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA

La schermatura dell'acqua calda in tubi di multistrato PE-X o PPR adeguatamente isolati termicamente dovrà partire dall'apposito accumulo sanitario per pompa di calore, distribuito in centraline di diramazione e controllo, il tutto a servizio di bagni e cucine del singolo appartamento.

### APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIA

Allestimento BAGNI:

-Sanitari del tipo marca Art Ceram, modello File 2.0 bianco lucido, o similare, con cassetta di scarico tipo Todini, modello idea blu air doppio scarico con l'esclusivo sistema igienizzante; Lavabo marca Art Ceram in ceramica bianco lucido o similare; sedile per wc Art Ceram modello File 2.0 soft-close bianco lucido; piatto doccia composto di minerali naturali e resina spessore 2.6 cm, o similare inclusa piletta di scarico e copripiletta; Soffione doccia d.25 cm con doccino e miscelatore in finitura cromata della Vema. Rubinetterie modello Timea o similari. Parete fissa box doccia in cristallo trasparente 6mm (tipo walkin) anti goccia temperato di sicurezza h.200 finiture cromo o similare.

Allestimento CUCINE

In ogni cucina/angolo cottura dovrà essere fornito di impianto di acqua calda e fredda e adduzione gas, predisposto uno scarico per lavello e lavastoviglie; verrà predisposto un condotto di raccolta dei fumi della cucina che verranno convogliati con apposita tubazione sulla copertura a tetto.

### IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto sarà realizzato con materiale ed apparecchi della serie Vimar Arke' ed eseguito in conformità alla normativa vigente in materia.

Sarà dimensionato con le dotazioni previste dal livello 2 per impianti con maggiore fruibilità'.

Saranno previsti punti presa, punti luce, prese tv, prese telefoniche e/o dati, dispositivi per l'illuminazione di sicurezza con apparecchi a Led, quadro elettrico, campanello ed almeno due funzioni domotiche.

### ILLUMINAZIONE AREA ESTERNA PRIVATA

Le parti esterne saranno fornite di almeno n.2 punti luce.

### VIDEOCITOFONI

I materiali da utilizzare dovranno essere tipo VIMAR; per ogni singola unità immobiliare saranno installati n°1 videocitofono a colori VIMAR mod. "Touch screen Domotico IP/!N poe.

### IMPIANTO DISTRIBUZIONE RETE TELEFONICA

L'impianto per l'allacciamento alla rete telefonica sarà realizzato secondo le specifiche dettate dalla Telecom.

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO

Sarà realizzato a pannelli radianti a pavimento, con materiale Daikin o similare secondo i grafici esecutivi e le specifiche costruttive e tipologiche allegati alla relazione tecnica Legge 10/1991 e Decreto 26 giugno 2015; di seguito ne viene riportata una descrizione di massima dell'impianto:

- foglio di polietilene con funzione anticondensa.
- pannello isolante in polistirene espanso di adeguata densità, classe eps150 conforme alla norma uni en13163 CE.
- fascia perimetrale di polistirene per la dilatazione termica.

-tubo in materiale plastico con barriera all'ossigeno suddiviso in circuiti.

-cassette ad incasso nel muro e collettori di distribuzione.

Verrà gestito attraverso il Sistema Ibrido da incasso " In-Wall Hybrid" che combina innovazione tecnologica e funzionalità per offrire un ambiente domestico accogliente tutto l'anno. Il sistema unisce una Pompa di calore Daikin Altherma e una caldaia Daikin D2C per fornire riscaldamento, raffrescamento, e acqua calda sanitaria(ACS). La Pompa di calore Monoblocco utilizza il refrigerante R-32 a basso impatto ambientale, con una temperatura di mandata fino a 60° senza resistenze elettriche. La caldaia a condensazione a gas con un'efficienza fino al 108,7 %, compatibile con metano e GPL, dotata di Accumulatore tecnico di 81 L. dove l'acqua sanitaria viene riscaldata in modo istantaneo, evitando sedimentazioni e proliferazioni batteriche, garantendo acqua sempre pronta grazie ad un miscelatore termostatico antiscottatura. **Il sistema decide autonomamente se utilizzare la fonte più economica in base alla temperatura esterna o ai prezzi dell'energia.**

La parte concernente la climatizzazione estiva sarà gestita da unità interne tipo canalizzabili per installazione in controsoffitto, e/o split.

I comandi cablati per impostazioni di tutte le funzioni (caldo, freddo, ventilazione, deumidificazione aut.) saranno effettuati mediante termostati domotici a parete.

#### IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIE RINNOVABILI

Ogni singola unità immobiliare sarà provvista di impianto con pannelli solari fotovoltaici in silicio policristallino per la produzione di energia rinnovabile, al fine di soddisfare il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 2 kW per ciascuna unità immobiliare, l'inverter sarà di tipo ibrido che consentirà ad ogni proprietario di installare in seguito anche un sistema di accumulo.

#### INTONACI E RIVESTIMENTO ESTERNO

Tutti gli intonaci interni ed esterni saranno del tipo premiscelato dello spessore minimo di cm.2. La facciata sarà realizzata con rivestimento in pietra naturalmente ricostruita effetto pietra naturale e una parte con tinta silossanica.

#### RIVESTIMENTI E PAVIMENTI INTERNI

Tutti i tipi di pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato di bagni e cucine, potranno essere scelti tra la campionatura presso l'Ufficio Vendite. La scelta di materiali diversi rispetto alla campionatura, tra cui anche il parquet prevede una variazione di prezzo per la fornitura e posa in opera.

#### PITTURE

Tutte le parti degli ambienti interni di ogni singola unità saranno tinteggiate con pittura lavabile tipo Sikkens. Le opere in ferro verranno verniciate con doppia mano di smalto sintetico, previa zincatura. Le pareti ed il soffitto dei locali interrati saranno tinteggiate con tinta traspirante. La tinteggiatura esterna del fabbricato, con Idropittura silossanica opaca di ottima qualità.

#### OPERE IN FERRO

Le ringhiere in ferro sovrastanti i muretti di recinzione e divisore tra le unità saranno di altezza non inferiore ad 1 mt con motivo come da progetto della Direzione Lavori.

#### INFISSI

Tutti gli infissi esterni saranno in PVC della INTERNORM, serie KF 310, di colore bianco internamente ed in esterno con finitura metallica in alluminio e forniti nella quantità e disegno secondo i grafici di progetto e comunque secondo la normativa vigente. Il PVC risulta la scelta migliore per la realizzazione di finestre per le sue caratteristiche di resistenza all'umidità, flessibilità, e una bassa conducibilità termica. Le avvolgibili, presenti all'interno degli appartamenti, saranno in PVC motorizzate. Per le unità a villa saranno installate grate e persiane in ferro a schermatura solare.

### PORTE INTERNE

Le porte interne, come da campionatura presso l'Ufficio Vendite, saranno realizzate in frassino bianco a poro aperto con maniglia cromo satinata.

IL PORTONCINO DELL'INGRESSO principale sarà di sicurezza, tipo Gardesa classe 3 o similare. Parte interna bianca e parte esterna come da indicazione della Direzione Lavori.

### RECINZIONI ESTERNE-GIARDINI PRIVATI

I muretti di recinzione e delimitazione delle aree private degli appartamenti/ville saranno realizzati con muri di altezza di circa cm. 90 rifiniti nella parte superiore da una soglia a scelta della D.L. e ringhiera. I giardini saranno forniti con terreno perfettamente livellato ma sprovvisto di tappeto erboso e impianto di irrigazione.