



Premessa

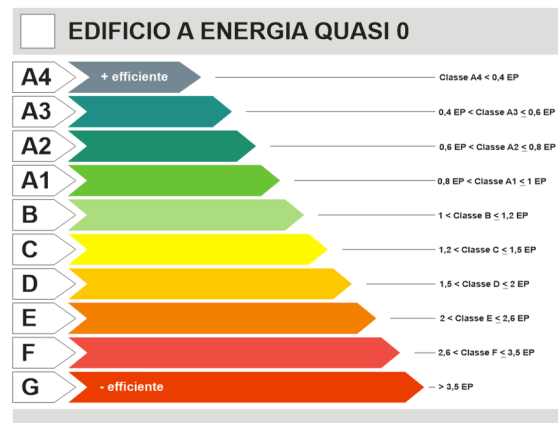
Il progetto “Cereali 8” nasce come demolizione e ricostruzione di un immobile fortemente degradato ed oggetto, nel tempo di occupazione abusiva.

La nostra società, Alep Srl, ha sviluppato il progetto con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale. L’edificio nasce all’interno di un quartiere connotato da una forte spinta al recupero e rinnovamento, caratterizzato da una alta densità insediativa e da tipologie edilizie popolari.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, generati dalla rimodulazione di originari volumi, e concentrate in un complesso funzionale. Confort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

La descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo s’intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo di individuare e fissarne gli elementi fondamentali e più significativi. Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive di tutta la manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, funzionali, secondo le buone regole dell’arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il **raggiungimento della classe “A”** dell’edificio di nuova costruzione

Il progetto prevede sistemi costruttivi per il risparmio energetico e idrico,



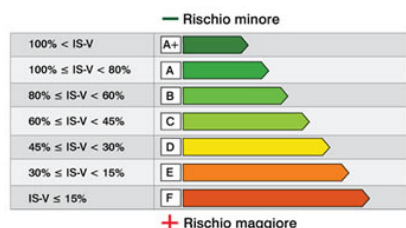
nonché l'utilizzo di fonti rinnovabili, attraverso tecnologie bioclimatiche non inquinanti e non dannose per la salute dell'utente, l'ottimizzazione dei consumi idrici attraverso sistemi atti a favorire il risparmio dell'acqua potabile.

Descrizione delle Opere

Consistenza

Il fabbricato si sviluppa su cinque piani abitabili più il sottotetto e il piano interrato. L'ingresso carrabile che porta al piano terra è adiacente al confine nord del lotto ed è raggiungibile dalla strada privata Via dei Cereali. Dal piano terra, attraverso l'ampio atrio condominiale, si accede ai collegamenti verticali con le unità sovrastanti e con le cantine nell'interrato. Il piano terra è composto da n. 2 unità abitative con accesso esclusivo da entrate indipendenti. I piani 1[^], 2[^] e 3[^] sono costituiti da due appartamenti mentre il 4[^] piano è costituito da un unico appartamento al piano. Il piano sottotetto accoglie alcuni locali tecnici con accesso esclusivo dall'appartamento del piano 4[^]

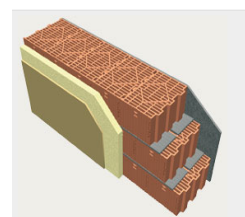
Strutture Portanti



Le strutture portanti saranno realizzate in cemento armato ai sensi delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, D.M. Infrastrutture 14/01/'08 e l'edificio sarà in **Classe di Rischio della costruzione "A"**

Murature Perimetrali

I muri di tamponamento esterno saranno realizzati con blocchi POROTON di grande formato di termo laterizio dello spessore di cm 30, aventi elevate caratteristiche di isolamento. Il termo laterizio garantisce un'elevata permeabilità al vapore d'acqua, che comporta migliori condizioni igrometriche della casa, permettendo lo scambio con l'esterno dell'umidità interna. Il termolaterizio POROTON® è stato studiato in ogni particolare, dall'alleggerimento dell'impasto al disegno delle forature, per conferire alla muratura requisiti ottimali di isolamento termico. La parete in POROTON® abbina ad una buona resistenza termica ottime doti di inerzia termica (smorzamento e

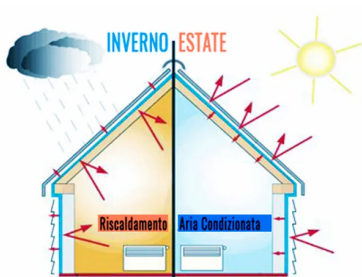


Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

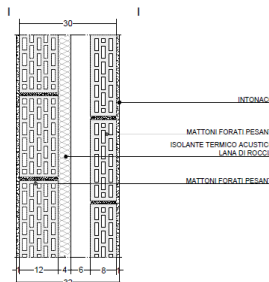
sfasamento) e di salubrità ambientale, fattori ottenibili solo con pareti dotate di una massa adeguata. I blocchi di grosso formato saranno posti in opera con apposita malta premiscelata per muratura, per assicurare la costante qualità dell'impasto, che sarà steso in spessore sottile e solamente sulle fasce laterali del blocco, per evitare la formazione di ponti termici in corrispondenza della malta di allettamento. Oltre al comportamento termico, che favorisce l'uniformità tra la temperatura della faccia interna della parete e la temperatura ambiente, le pareti in laterizio POROTON®, traspirando perfettamente, consentono all'eccesso di vapore eventualmente presente nell'ambiente interno di "migrare" verso l'esterno, eliminando così il rischio di fenomeni di condensa superficiale. La notevole massa delle pareti in laterizio POROTON® e la struttura alveolare dei blocchi producono un ottimo o effetto di smorzamento acustico, garantendo quindi un apprezzabile isolamento dai rumori.

In accoppiamento al blocco di laterizio Poroton, verrà posato l'isolamento a cappotto (o "cappotto isolante"), una tecnica per la coibentazione termica e acustica delle pareti di un edificio, applicando il materiale isolante all'esterno invece che dentro la parete. L'effetto dell'intonaco a cappotto è quello di impedire il passaggio del calore attraverso le pareti esterne : in estate il caldo resta fuori e in inverno resta dentro.

Tramezzi



I tramezzi tra le unità saranno realizzati con moderne tecniche di abbattimento termico mediante da 30cm in doppia forati pesanti da camera d'aria e



abitative con

acustico muratura parete di interposti lana di

roccia.

Le tramezzature interne saranno eseguite in mattoni forati ad otto fori di adeguato spessore o altro materiale equivalente, uniti da malta cementizia. In corrispondenza delle pareti di divisione fra unità immobiliari le murature saranno realizzate con doppia parete in laterizio

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

di adeguato spessore con interposti pannelli di coibentazione termica ed isolamento acustico di spessore adeguato a soddisfare la normativa vigente.

Coperture

Le coperture dell'edificio saranno coibentate con pannelli termo-acustici nel rispetto della normativa vigente, con finitura in resina ardesiata, grés o klinker per esterni a scelta della DDLL. In copertura verrà posizionato un impianto di produzione di energia elettrica tramite pannelli solari secondo le norme attualmente vigenti che contribuirà alla riduzione dei consumi elettrici.



Finiture Murali Esterne

Esternamente le pareti degli edifici, saranno finite ad Intonaco o ad Intonachino acril silossanico con colori da definire a scelta della DDLL. I soffitti saranno intonacati, rasati e tinteggiati con colore bianco.

Finiture Murali Interne

Internamente le pareti degli edifici, saranno intonacate, rasate e tinteggiate di colore bianco.

Soglie E Gradini

Le soglie di e contro soglie finestre e portefinestre saranno in travertino, poste in opera con malta cementizia e complete, quelle esterne, di adeguato gocciolatoio. Le pedate delle scale e le relative alzate, saranno realizzate in travertino o in altra pietra o gres a scelta della DDLL. Nei ripiani e lungo le scale sarà posato in opera uno zoccolino battiscopa in travertino o in altra pietra. Gli imbotti di finestre e portefinestre saranno di travertino.

Rivestimenti

I rivestimenti dei bagni e delle cucine, saranno eseguiti con piastrelle di ceramica o grés porcellanato di 1° scelta, bianche o colorate, della

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

tipologia FAP COLOR LINE 25X75 FONDO LISCIO/RIGATO oppure FAP LUMINA 25X75 3D BIANCO MATT (modelli DIAMANTE- LINE - SQUARE) oppure FAP ROMA 25X75 FONDO LISCIO/RIGATO MATT o altra marca/linea equivalente a scelta della DDLL. I rivestimenti di cucine ed angoli cottura, interesseranno la sola zona cottura, per la fascia a vista tra base cucina e pensili. In corso d'opera, ed entro la data che verrà indicata dalla DDLL come data limite scelta materiali, i rivestimenti potranno essere scelti dal promissario acquirente su una campionatura esposta all'interno dello show-room di cantiere. Oltre tale data ed in caso di mancata comunicazione della scelta, i materiali verranno posati in forma e colori ad insindacabile giudizio della DDLL.

Pavimenti

I pavimenti di tutti i locali, ivi compresi gli angoli cottura; bagni, nonché delle stanze da letto delle unità immobiliari, saranno posati con lo stesso materiale a scelta tra quelli disponibili nello show-room di cantiere con formato 60X60, quali ad esempio FAP ROMA 60X60 MATT NATURALE o altra marca/linea equivalente a scelta della DDLL.I.

I Pavimenti dei terrazzi e dei balconi delle singole unità nonché le parti comuni condominiali ed i pianerottoli d'accesso alle unità immobiliari, saranno pavimentate in pietra o grès porcellanato di 1° scelta, in formati e colori da definire a cura della D.L.

La pavimentazione del piano cantine, sarà in cemento industriale o in gres porcellanato a scelta della D.L.

Infissi

Le varie categorie di infissi sono le seguenti:

- **Le porte interne** cieche a battente o scorrevoli ove indicate in planimetria, saranno di misure standard; con finitura bianca, anta tamburata con bordo perimetrale impiallacciato e ferramenta standard.
- **I portoncini d'ingresso** saranno blindati con pannelli di finitura esterno ed interno in legno di colori da definire a cura della D.L.
- **Gli infissi esterni** a taglio termico con doppia camera e triplo vetro basso emissivo (altamente performanti, per consentire di rilasciare la certificazione energetica dell'edificio in CLASSE A), saranno in PVC rigido verniciato con tinta liscia uniforme, di colore bianco. Tutti i serramenti, a meno di casi particolari ad esclusivo giudizio della DDLL,

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

saranno provvisti di oscuranti avvolgibili in colori da definire a cura della D.L.

- **Le porte delle cantine**, saranno in lamiera zincata.

Opere In Ferro

Saranno fornite in opera le ringhiere in ferro per le scale, le recinzioni ed i cancelli. Il cancello di accesso alle unità al piano terreno avrà apertura telecomandata.

Capitolato Meccanico

La fornitura comprenderà i seguenti impianti:

- impianti centralizzati di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria per ogni unità abitativa, con contabilizzazione individuale
- impianti idrici sanitari per ogni unità abitativa
- impianti di smaltimento acque nere di scarico in materiale sintetico tipo GEBERIT o similare, completo di rete di ventilazione
- sanitari in porcellana vetrificata bianca, monoforo per lavabi e bidet, delle primarie marche (tipo Ideal Standard/Zucchetti o similari); completi di rubinetteria monocomando cromata delle primarie marche (tipo Ideal Standard/Zucchetti o similari);
- impianto di smaltimento acque meteoriche
- reti di adduzione utenze gas ed acqua potabile
- reti di smaltimento acque nere e meteoriche (zone condominiali e cantine)
- impianto di recupero meteo ed innaffiamento ove previsto dalla normativa vigente

Descrizione degli Impianti

Centrale Termica

La centrale termica sarà costituita da un sistema ibrido di produzione "caldo", "freddo" e acqua calda sanitaria. Sarà composto da una pompa di calore capace di produrre sia acqua calda (per riscaldamento e ACS) nel periodo invernale, che acqua fredda per la climatizzazione e la produzione di ACS nella stagione estiva.

Si prevede l'installazione di una caldaia ad integrazione per riscaldamento e produzione di ACS nel periodo invernale e per la sola

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

produzione di ACS nel periodo estivo. Essa, nella fase di riscaldamento, interverrà solo quando le temperature esterne saranno particolarmente rigide. In questo modo, la produzione di calore sarà sempre ottimizzata per lavorare con il vettore energetico più conveniente (energia elettrica o gas) in funzione delle condizioni climatiche esterne. L'acqua calda sanitaria, verrà stoccata in accumuli termici adeguatamente isolati per ridurre al minimo le perdite di calore in centrale termica.

Come prescritto dalla normativa regionale vigente in materia di architettura sostenibile e bioedilizia saranno installati un numero sufficiente di pannelli solari, a supporto del gruppo termico, per la produzione di acqua calda sanitaria.

Impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda

L'Impianto di climatizzazione invernale ed estiva è con sistema a VRF e VRV centralizzato agente su unità interne canalizzata.

Ogni appartamento sarà autonomo mediante sistemi di termoregolazione costituiti da comando a filo con accesso diretto alle funzioni di base (On/Off, setpoint, modalità, valori desiderati, velocità del ventilatore, deflettori, icona del filtro e reset, errore e codice).

I consumi verranno rilevati tramite sistemi di contabilizzazione diretta dell'energia termica a lettura locale mediante display LCD o centralizzata mediante trasmissione Bus.

La distribuzione del vettore termico avverrà tramite tubazioni in rame percolate a circuito chiuso con refrigerante R32.

Il sistema di produzione e di distribuzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo ibrido con accumulo.

Nei bagni sarà installato uno scaldasalviette elettrico termoarredo delle primarie marche in commercio a scelta della DDLL.

Ascensore

Il vano scala, sarà dotato di ascensore a norma per diversamente abili, con capienza per almeno sei persone. Saranno serviti dall'ascensore tutti i piani con accesso alle unità abitative ed il piano interrato per l'accesso alle cantine.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

Capitolato Impianti Elettrici E Speciali

Nelle unità immobiliari saranno realizzati i seguenti impianti:

- Impianto distribuzione luce, F.M.
- Impianto videocitofonico
- Impianto satellitare TV
- Impianto di messa a terra
- Impianto telefonico
- Impianto illuminazione condominiale
- Pannelli solari fotovoltaici condominiali
- Predisposizione impianto di allarme anti intrusione

Dotazione Minima Singola Unità Immobiliare

Rappresentanza

- N° 1 punto luce deviato
- N° 1 punto luce interrotto
- N° 4 punti presa bipasso 2x10/16 A
- N° 1 punto presa TV/Sat
- N° 1 punto presa Telefono
- N° 1 postazione videocitofonica b/n interna
- N° 1 centralino elettrico di appartamento (1 linea luce, 1 linea F.M., 1 linea per servizi)
- N° 1 cronotermostato ambiente

Cucina/angolo cottura (solo per u.i. a destinazione residenziale)

- N° 1 punto luce interrotto
- N° 2 punti presa bipasso 2x10/16 A
- N° 1 alimentazione cappa
- N° 1 alimentazione frigorifero
- N° 1 alimentazione forno
- N° 1 alimentazione lavastoviglie

Stanze

- N° 1 punto luce interrotto
- N° 4 punti presa bipasso 2x10/16 A
- N° 2 punto presa Telefono
- N° 1 punto presa TV/Sat

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

Disimpegno

- N° 1 punto luce derivato
- N° 1 punti presa universale 2x10/16 A

Balconi /giardini

- N° 1 punto luce interrotto IP55
- N° 1 punto presa bipasso 2x10/16 IP55
- N° 1 punto presa UNEL 2x/16 A alim. Lavatrice alim.

Cantine

- N° 1 punto luce interrotto
- N° 1 punto presa bipasso 2x10/16

Bagni

- N° 1 punto luce interrotto
- N° 1 punto luce a parete specchiera alim.h=1.40cm
- N° 1 punto presa bipasso 2x10/16 A
- N° 1 estrazione aria bagni alimentata elettricamente e collegata all'interruttore luce (ove necessaria, per bagni senza aerazione naturale).

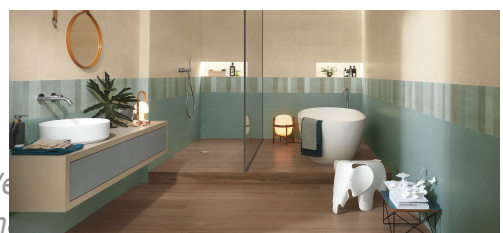
Impianto Messa a Terra Alloggi

Si provvederà ad immettere il conduttore di protezione a tutte le prese ed i centri luce. In ogni bagno e cucina sarà effettuato un collegamento equipotenziale. Il collegamento equipotenziale sarà eseguito tra le tubazioni di acqua calda e fredda di adduzione alla vasca o del piatto doccia ai sensi della Norma CEI 64/8.

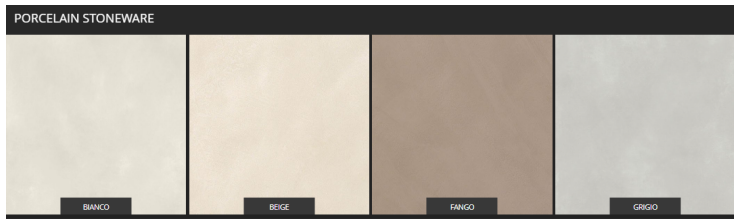
MATERIALI DI RIFERIMENTO

FAP COLOR LINE E COLOR NOW FLOOR

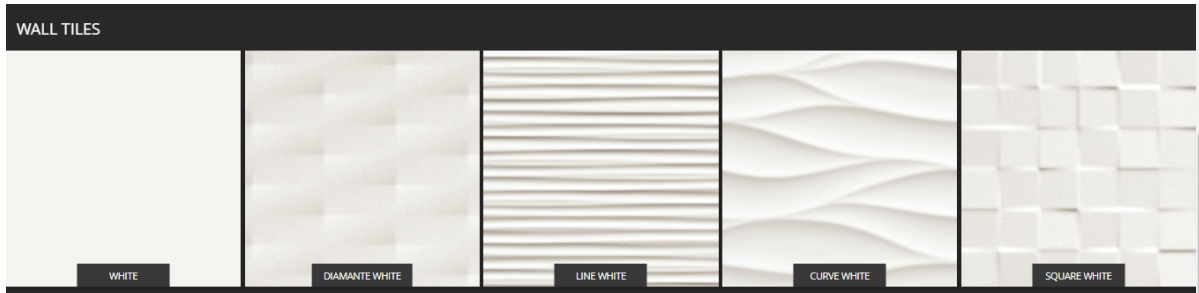
Color Line propone piastrelle bagno e cucina in pasta bianca, nell'originale formato 25x75, caratterizzati da un mood moderno, contemporaneo ed essenziale, in una gamma cromatica glamour e di tendenza.



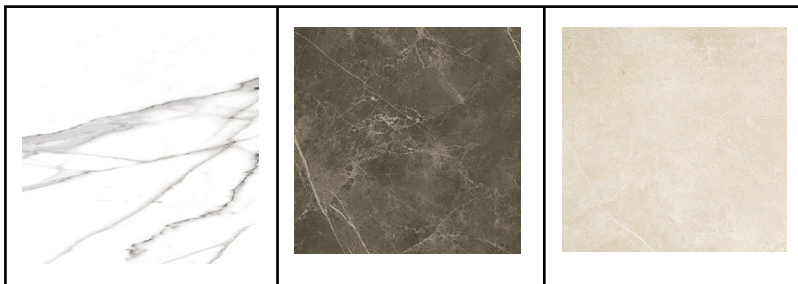
*Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Ve
parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, norm
sostituite con soluzioni di qualità equivalente.*



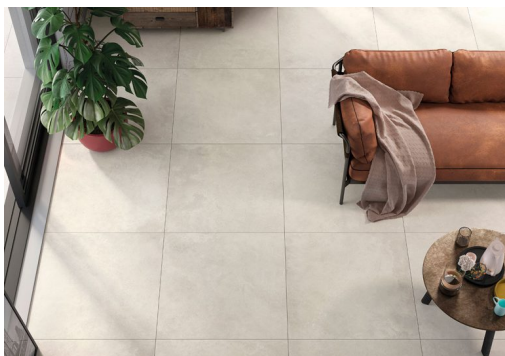
FAP LUMINA - RIVESTIMENTI



FAP ROMA - PAVIMENTI 60x60



VALSECCHIA RECOVER



SANITARI




Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

CATALANO ITALY	FLAMINIA APP 54 WC SOSPEO	CATALANO LAVABO NEW LIGHT
		

ZUCCHETTI NIKKO PARTE ESTERNA MIX DOCCIA	ZUCCHETTI NIKKO LAVABO KK697 cromo Miscelatore	ZUCCHETTI NIKKO BIDET ZKK320 cromo
		

ZUCCHETTI NIKKO PARTE ESTERNA MIX DOCCIA 1 VIA	L10146000030 BOSSINI TETIS-COL.DIAM 20	GLASS PIATTO DOCCIA CINCO
---	---	--------------------------------------

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

ZKK122		
		

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.