

## **Capitolato dei Lavori-Rev.1**

La soc Immobiliare Le Rughe srl è proprietaria di un terreno sito nel Comune di Formello tra Viale Africa e Via Kennedy con una superficie totale di circa 14.000,00 mq.

Attualmente su parte di questo terreno è stata ritirata Permesso a Costruire per la realizzazione di un complesso residenziale costituito da tre corpi di cui due quadrifamiliari ed uno trifamiliare per un totale di 11 unità residenziali. Tutte le unità residenziali hanno un piano interrato ed uno o due piani fuori terra, avranno in comune l'accesso su viale Africa snc e tutti i servizi necessari .

Oggetto di detto capitolato dei Lavori sono Le Principali caratteristiche tecniche della costruzione di queste prime 11 Unità Residenziali.

Tutte le abitazioni saranno realizzate con tecniche costruttive al fine di ottenere una **classe energetica min A4** ( e comunque il tutto come previsto dalla 10/91 e di D.P.R. 412 / 93 ) .

### **1. Strutture in Elevazione**

- a. Fondazione costituita da una zattera piena con nervature per le ripartenze dei pilastri .
- b. Solai Tradizionali, Travetti, Pignatte, Caldana in cemento armato

### **2. Coperture**

Solaio inclinato in legno del tipo “ tetto ventilato “.

- Lato abitazione, legno faccia vista .
- Lato esterno, doppio strato di guaina armata in poliestere, tegole del tipo in laterizio , pluviali e scossaline di rifinitura in lamiera zincata e verniciata a fuoco.

### **3. Impermeabilizzazioni ed aereazioni**

- Su tutti i terrazzi e/o portici e comunque su tutte le zone esterne aventi sottostante le autorimesse o locali tecnici, saranno realizzate impermeabilizzazioni con doppio manto di guaina armata in poliestere.
- I balconi o terrazzi saranno impermeabilizzati con una singola guaina armata in poliestere.
- I Piani interrati saranno isolati ed impermeabilizzati dal terreno mediante la posa in opera di materiali specifici come igloo e/o realizzazione di intercapedini e guaina armata in poliestere

#### **4. Facciate Esterne**

- Le Tamponature dell'edificio saranno realizzate con materiale del tipo a blocco in laterizio di elevata **biocompatibilità**, grazie alla tipologia di questo materiale la tamponatura garantirà **elevatissime performance termiche**.

Su alcune parti delle facciate esterne dei fabbricati , ad esclusiva scelta della parte Venditrice, verranno applicati dei rivestimenti in pietra naturale.

Alcuni parapetti ( a scelta esclusiva della parte venditrice ) dei terrazzi o balconi saranno costituiti da un elemento in vetro dell'altezza min a garantire la sicurezza.

#### **5. Tramezzature**

- Gli alloggi contigui saranno realizzati o con materiale dello stesso tipo utilizzato per le tamponature o doppia fodera di muratura di mattoni forati con interposto materiale isolante termo-acustico ad alta densità. Le restanti tramezzature divisorie saranno realizzate con forati da 10 cm. Nei bagni saranno da cm 10 /12.

#### **6. Isolamento Acustico**

- In tutto il fabbricato saranno posti in opera materiali atti a garantire l'isolamento acustico dai rumori d'impatto, il tutto come stabilito dalla legge 447/95, da DPCM del 5/12/97 e dalla deliberazione G.R. del Lazio n. 9678 del 10/12/96.

#### **7. Intonaci**

- Interni ed Esterni : materiale del tipo premiscelato traspirante a base cementizio applicato in tutti gli ambienti .

#### **8. Pavimenti e Rivestimenti**

- Nel soggiorno, nella Cucina, nelle Camere da letto e nei bagni , saranno posati pavimenti in gres porcellanato delle dimensioni min 40 x 40 .
- Nei bagni il rivestimento sarà di gres porcellanato di formato idoneo all'ambiente e comunque dell'altezza min h. 2.00.
- Nei balconi, nei porticati e nei terrazzi il pavimento sarà antigelivo antiscivolo, con battiscopa ceramico sui pavimenti .

- I Rivestimenti saranno tutti in ceramica prima scelta .

Tutti i Pavimenti e Rivestimenti, ad esclusione di quelli esterni i quali saranno scelti esclusivamente dalla sola parte Venditrice , potranno essere scelti dalla Promissaria Acquirente su campionatura fornita dalla Promittente Venditrice.

### **9. Infissi Interni**

- Portoncini blindati in Classe 2 antieffrazione, coibentati per ottenere un miglior abbattimento acustico, con pannello esterno bugnato, serratura di chiusura a cilindro europeo.  
Su tutti i portoncini esterni verrà applicata una cornice di pietra tipo peperino dello sp di cm 3.
- Porte interne a battente o scorrevole a secondo della soluzione che meglio si adatta alle circostanze.

### **10. Infissi Esterni**

- Infissi in legno e/o alluminio . Telaio e traversini maggiorati con doppia guarnizione di chiusura, vetro doppia camera a basso emissivo .
- Tutti i serramenti saranno dotati o di grate di sicurezza , o di persiane in ferro.

### **11. Impianto Elettrico**

Sarà realizzato con tubazione flessibile pesante del tipo RK 15 posata sotto il pavimento.

All'interno verranno alloggiati cavi unipolari che alimenteranno le varie utenze. Tutto l'Impianto sarà sfilabile a norme CEI.

Il quadro dell'unità sarà del tipo ad incasso dove verranno alloggiati interruttori magnetotermici differenziali ( a protezione delle linee elettriche ), scaricatori di sovratensione ( a protezione di scariche atmosferiche ) e moduli per la domotica ( predisposizione ).

Le apparecchiature di comando ( interruttori ) prese bipasso 10/16<sup>a</sup>+T, prese schuko, pulsanti ecc saranno di primaria casa ( tipo Bticino ).

La zona cottura ( piano cottura ad induzione ) sarà alimentata separatamente per avere maggiori selettività dell'impianto.

Sopra la porta d'ingresso dell'appartamento sarà montata un lampada di emergenza a LED con autonomia di 1 ora.



**PARCO LEONE**

• LE RUGHE •

Nei locali bagni sopra la vasca / doccia verrà installato un pulsante a tirante per chiamata con indicatore ottico / sonoro.

Su tutte le facciate, in punti scelti dalla sola parte venditrice, sono previsti punti luci per illuminazione esterna.

Nei giardini saranno previste illuminazioni esterne.

Gli impianti speciali per l'unità abitativa si possono suddividere :

- Impianto TV digitale / terrestre e satellitare centralizzato con prese posizionate nel salone ed ogni camera.
- Impianto di allarme con sensori perimetrale e volumetrico a doppia tecnologia comandati da centrale allarme e controllo .
- Impianto trasmissione dati e telefonico con arrivo cavo in fibra ottica con hub di rete e switch per distribuzione dei punti TD per ogni locale.
- Videocitofono con monitor a colori e comando apertura cancelli su ogni piano.
- Impianto Fotovoltaico posizionato sulle coperture di pertinenza della propria abitazione ed avrà una potenza minima di 3 Kw dotato di gruppo batteria di accumolo.

**12. Impianto Termico, Condizionamento , Produzione Acqua Calda Sanitaria, Impianto Idrico Sanitario** ( Ogni abitazione ha un impianto di tipo autonomo )

• **Termico e Condizionamento**

L'impianto sarà alimentato da una Pompa di Calore elettrica di primaria marca.

Il caldo sarà garantito tramite realizzazione di un impianto a pavimento radiante .

Il freddo sarà invece realizzato tramite la posa di cassette interne posizionate in zone filtro poste all'interno di controsoffitto, tutte canalizzate al fine di raggiungere tutti gli ambienti tranne il bagno e interrato. Ogni ambiente sarà dotato di un controllo di temperatura ( cronotermostato ).

Nelle nei bagni saranno installati radiatori scaldasalviette elettrici.

Il caldo e il freddo nel piano interrato sarà realizzato con split a vista alimentati dalla stessa pompa di calore dell'impianto termico primario.

**a. Produzione Acqua Calda**

La produzione dell'acqua calda sarà fornita dalla stessa Pompa di Calore che alimenta l'impianto termico con l'integrazione di un accumulo inerziale .

IMMOBILIARE LE RUGHE SRL

Via Aristide Leonori, 113 · 00147 Roma

Tel +39.06.7235349 · Pec: immobiliarelerughe@arubapec.it

Cod. Fis. e P.iva 17231041004 · R.E.A 1704686

#### **b. Impianto Idrico Sanitario**

Le colonne di adduzione saranno realizzate secondo le normative vigenti. Ogni alloggio sarà dotato di sanitari in ceramica bianca di primaria casa tipo IDEAL STANDARD o similare. Le cassette di scarico saranno ad incasso. I servizi wc, bidet e lavandino saranno in porcellana formato standart, la misura del piatto doccia sarà min cm 100 x 80. Le rubinetterie saranno in acciaio cromato con miscelatore monocomando e cartuccia ECO tipo IDEAL STANDARD o similare.

Sui balconi/giardini sarà previsto un rubinetto di adduzione idrica.

Ogni singolo apparecchio sanitario avrà il relativo rubinetto d'arresto in modo da poter essere isolato in caso di perdita d'acqua.

Per ogni unità verrà predisposto una cisterna per il recupero delle acque meteoriche a servizio dei giardini privati.

#### **13. Impianti in Domotica**

Tutta la parte impiantistica ( elettrica, termica e meccanica ) verrà dotata di predisposizione ( solo tubatura ) per l'utilizzo di qualsiasi tecnologia domotica e/o connessa.

#### **14. Opere da Pittore**

- Tutte le pareti esterne dell'edificio saranno tinteggiate con pittura ai silicati.
- Tutte le pareti interne , ad esclusione dei bagni e delle cucine, saranno tinteggiate con pittura semi-lavabile.
- Tutti i soffitti e le pareti dei bagni e delle cucine non interessate dai rivestimenti e tutti i locali tecnici saranno tinteggiati con semi lavabile traspirante .

#### **15. Camino**

- Nei Saloni di ogni abitazione sarà posta in sola predisposizione un tubazione in acciaio che permetterà l'installazione di un camino.

#### **16. Cancelli**

- Tutti i cancelli di accesso al comprensorio e di accesso alle ville saranno ad apertura elettro-comandata.
- L'accesso dall'esterno al piano interrato sarà previsto con apertura tipo serranda o basculante verniciata con colore idoneo alle facciate esterne.



**PARCO LEONE**

• LE RUGHE •

### 17. Giardini

- Tutti i giardini saranno consegnati finiti.

Verranno poste a dimore sui confini piante che formeranno una siepe che garantirà privacy tra confinanti. Verranno poste a dimora piante di piccole e media dimensione, il prato sarà seminato e comunque già inerbito, su tutta la superficie del giardino sarà installato impianto di irrigazione ivi compreso di centralina per la gestione dei vari settori .

IMMOBILIARE LE RUGHE SRL

Via Aristide Leonori, 113 · 00147 Roma

Tel +39.06.7235349 · Pec: immobiliarelerughe@arubapec.it

Cod. Fis. e P.iva 17231041004 · R.E.A 1704686