



(Foto puramente indicativa delle finiture)

**Immobile residenziale plurifamiliare**

**Via Guazzora s.n.c., Piana del Sole, Roma**

**Proprietà: E42 REAL ESTATE S.r.l.**

## **CAPITOLATO TECNICO-DESCRITTIVO**

**REV.4 del 11/06/2023**

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile sorgerà nel comune di Roma, via Guazzora angolo Via Moasca. Il progetto prevede la costruzione di un edificio a 3 piani fuori terra con destinazione residenziale.

### 1. Strutture

- Progettata sulla base di indagini geologiche – geotecniche e valutazione rischio idraulico;
- Realizzata in cemento armato, ANTISISMICO, secondo la normativa vigente;
- Platea armata con vespaio areato.

### 2. Copertura del fabbricato

- Copertura piana con solaio misto in latero-cemento e travi in c.a., isolata con pannelli in EPS per mitigazione termica ed impermeabilizzata.

### 3. Murature

- Tamponature perimetrali realizzate con monoblocco termico da 35 cm;
- Divisori del tipo “muratura a cassetta” costituiti da due pareti realizzate con mattoni semipieni affiancati e interposti da una camera d’aria riempita con pannelli in fibra di vetro;
- Tramezzi realizzati con mattoni semipieni di spessore 8÷10 cm.

### 4. Isolamenti e impermeabilizzazioni

- Solaio di copertura isolato con pannelli in polistirene di spessore 50 mm circa.
- Rivestimento esterno della struttura in c.a. realizzato con pannelli di sughero per garantire abbattimento dei ponti termici;
- Posa di tappetini isolanti acustici sui solai che dividono gli appartamenti;
- Impermeabilizzazione delle superfici esterne con liquido bicomponente tipo mapelastico o similare.

### 5. Intonaci e pitture

- Intonaco interno ed esterno a base di calce e cemento, pittura a rullo o a pennello con imperfezioni massimo di 2 millimetri,

### 6. Serramenti esterni ed interni

- Serramenti esterni in PVC bianco con vetri camera basso emissivi;
- Portoncini blindati con struttura dell'anta, del telaio e del contro telaio in lamiera di acciaio;
- Porte interne a battente (o a scrigno ove previsto) in legno tamburato con ante a pannello liscio bianco.

### 7. Pavimentazioni e rivestimenti

- Pavimento in gres porcellanato prima scelta di dimensioni e colore a scelta della D.L.;
- Rivestimento dei bagni con piastrelle in gres porcellanato prima scelta a descrizione della D.L.;
- Non è previsto il rivestimento delle cucine.

### 8. Scale

- Scale rivestite in travertino o altro materiale lapideo.

## **9. Impianto idro – sanitario**

- I bagni saranno così dotati:
  - N.1 lavabo a parete di colore bianco con sifone e piletta di scarico;
  - N.1 bidet di colore bianco con sifone e piletta di scarico;
  - N.1 vaso WC di colore bianco completo di placca ed accessori;
  - N.1 piatto doccia in resina con sifone di scarico;
  - N.1 miscelatore per lavabo e bidet ed uno ad incasso per la doccia con soffione e doccia;
- N.1 attacco per la lavatrice con rubinetto di presa e sifone a incasso per scarico;
- L'angolo cottura sarà composto da un impianto per il lavello della cucina costituito da attacchi per acqua fredda e calda e scarico con predisposizione per attacco lavastoviglie.

## **10. Impianto di riscaldamento/raffrescamento**

- La produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento saranno garantiti dall'installazione di un impianto idronico costituito da una pompa di calore da 3,5 kW con accumulo;
- L'impianto di climatizzazione è del tipo individuale: per il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti verranno installati dei ventilconvettori a parete di potenza adeguata;
- Nei bagni verranno invece installati dei termo-arredo elettrici.

## **11. Impianto elettrico**

- L'impianto elettrico prevede l'installazione di un impianto di illuminazione e di un impianto di forza motrice e dati con dotazione minima prevista da normativa;
- Le placche e i frutti saranno del tipo BTICINO serie LIVING o in alternativa VIMAR PLANA;
- L'impianto elettrico prevede inoltre l'installazione di un impianto fotovoltaico da 1kw con inverter monofase per la produzione di energia elettrica.

## **12. Impianto a gas**

- Gli immobili non saranno dotati di impianto a gas.  
Pertanto ogni abitazione sarà alimentata da sola corrente elettrica che permetterà un abbattimento sostanziale dei consumi grazie alla combinazione con il pannello fotovoltaici.

## **13. Opere esterne e parapetti**

- Esternamente verranno installati dei cancelli in ferro;
- Nella zona esterna pavimentata verrà realizzato un massetto armato di circa 30 mq rivestito con betonelle;
- I muri divisorii e i parapetti avranno una altezza variabile e saranno realizzati in muratura e/o tramite ringhiere in ferro (a descrizione della D.L.);

## **14. Classe energetica**

- Gli immobili saranno tutti in classe energetica A2

## **15. Predisposizioni utenze**

- L'immobile sarà dotato di predisposizione per allacci acqua e corrente elettrica;
- Per l'allaccio dell'impianto fotovoltaico il proprietario dovrà provvedere ad attivare a sua cura e spese le utenze presso il GSE;
- Per l'utenza Telecom il proprietario dovrà provvedere a contattare a sua cura e spese TELECOM per la posa della cabinetta ed attivazione della linea.  
La società venditrice predispone tutte le tubazioni da fabbricato a cabinetta esterna.

**14. GARANZIE**

- L'immobile è protetto da polizza decennale postuma su danni strutturali e impermeabilizzazioni.

**15. MODIFICHE IN CORSO D' OPERA**

- La Direzione lavori, qualora ne ravveda la necessità per garantire funzionalità e sicurezza, potrà modificare tale capitolato.