



**IDEAL CASA Srl**

**CAPITOLATO**

**FABBRICATO IN CAVE**

**Via Pratarone Snc**



- L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato.
- La tamponatura è composta da elemento laterizio monoblocco termico alveolato con paramento esterno intonacato e con specchiature in gres porcellana. Inoltre, secondo quanto previsto dalle attuali norme in vigore (NTC 18) e varie circolari esplicative, le tamponature saranno verificate sismicamente, pur essendo elementi secondari non portanti.
- Le tramezzature di divisione tra diversi appartamenti saranno realizzate con doppio paramento in laterizio forato con interposto pannello rigido in materiale termoacustico e intonacate.
- Le tramezzature interne saranno realizzate con un paramento di laterizio forato e intonacate.
- Le pareti della scala sono anch'esse in laterizio monoblocco termico, posati con malta cementizia e intonacati.
- La copertura è realizzata con struttura portante in cemento armato, coibentata termicamente e rifinita con tegola canadese. La soffitta sottostante consente l'accesso mediante scala a scomparsa dove verranno alloggiati i contatori dell'acqua Acea Ato.
- Le impermeabilizzazioni sulle terrazze ed i balconi saranno realizzate con doppia guaina bituminosa armata dello spessore complessivo di mm. 4 + 4 posata a giunti sfalsati. Sui balconi verranno montate ringhiere in ferro zincato / verniciato con intarsi in vetro.
- Tutti i solai saranno coibentati e isolati acusticamente con idoneo materiale per raggiungere i prescritti requisiti di legge.
- I pavimenti delle abitazioni saranno realizzati in gres ceramico finto legno con eccezione di bagni e cucine che saranno finiti come di seguito specificato.
- I pavimenti dei bagni e cucine saranno realizzati in ceramica monocottura o gres ceramico delle dimensioni minime di cm. 20 x 20, e/o 30 x 60, mentre il rivestimento, di medesimo materiale, sarà posto in opera su tutte le pareti per un'altezza di cm. 200 per i bagni e di cm. 160 per le cucine, sempre con grès 30 x 60.





- Lo zoccolino nelle stanze sarà realizzato in essenza di legno, orientativamente dello stessa tonalità del pavimento.
- I pavimenti degli androni, dei pianerottoli, delle scale come pure i gradi ed i sottogradi saranno realizzati in pietra naturale di Travertino.
- I pavimenti e gli zoccolini delle terrazze e dei balconi saranno realizzati in grès porcellanato.
- I parapetti dei balconi saranno realizzati parte in parete prefabbricata in c.a., parte in ringhiere in ferro zincato e verniciato alle polveri e parte in brise soleil in alluminio anodizzato elettro colorati tonalità scura.
- Le pavimentazioni delle zone esterne saranno realizzate in gres porcellanato o in betonelle o in klinker o in pietra naturale e/o artificiale.
- Gli infissi esterni saranno in legno massello e vetrocamera con serrande avvolgibili motorizzate e cassonetto a scomparsa, il tutto rispondente alle norme sull'abbattimento termico e acustico.
- Gli infissi interni saranno di tipo tamburato con struttura alveolare a nido d'ape e pannelli in essenza di legno con finitura laccata, colore a scelta della DdL, ferramenta e maniglie in alluminio satinato effetto acciaio inox spazzolato.
- Il portoncino d'ingresso sarà del tipo di sicurezza con cilindro europeo, serratura di sicurezza, scrocco, con almeno 4 punti di chiusura e con almeno 4 dispositivi antistrappo e paletto notte, rifinito sulla faccia interna con pannello in essenza di legno con medesima finitura delle porte interne. Sulla faccia esterna, sarà finito con pannello impiallacciato in legno. L'imbotte esterna sarà finita analogamente al pannello esterno;
- La porta dell'atrio sarà realizzata su disegno in ferro o alluminio pesante verniciato alle polveri e vetro di sicurezza tipo Visarm. I cancelli su strada saranno meccanizzati con apertura elettrica, realizzati su disegno in ferro zincato, verniciato alle polveri e per quelli carrabili, sarà fornita un'apertura motorizzata.





- L'impianto idrico-sanitario, sarà costituito da una centrale di sollevamento realizzata con gruppo di pressione e da colonne montanti per l'acqua fredda, che sulla terrazza di copertura per mezzo di un collettore, dirameranno su ogni appartamento, previa misurazione con contatori volumetrici. La tubazione ripartendo dai collettori volumetrici, si diramerà in due colonne discendenti: una di acqua fredda che sarà addotta direttamente all'appartamento e l'altra che transitando nel circuito di scambio dei pannelli solari, addurrà l'acqua calda, da questi ultimi prodotta, alle caldaie di ciascun appartamento. Ogni unità immobiliare sarà dotata di rete di scarico per le acque luride, collegate alla fognatura comunale.

La produzione dell'ACS avverrà, per ogni unità immobiliare, mediante l'utilizzo di un pannello solare termico a circolazione naturale con serbatoio integrato. Questo verrà collegato alla caldaia ed all'impianto di distribuzione. Tale configurazione permetterà di utilizzare sempre, anche in regime invernale, l'energia captata dal collettore installato in copertura.

- Per il riscaldamento nel regime invernale si prevede l'installazione di radiatori in alluminio. Nei servizi igienici saranno installati scaldasalviette. Questo sarà alimentato per ogni unità abitativa, da una caldaia murale a condensazione con produzione dell'acqua calda sanitaria (ACS).

La climatizzazione estiva prevede la predisposizione in tutti gli ambienti di un impianto ad espansione diretta del tipo split per unità interne. Il suddetto impianto è collegato all'esterno con la predisposizione dell'unità pompa di calore, che potrà funzionare anche in regime invernale per diminuire i tempi di messa a regime o in sostituzione/integrazione dei radiatori.

La predisposizione dell'unità esterna e la caldaia murale saranno installati sul balcone di ogni unità immobiliare. La Caldaia è situata all'interno di un Vano tecnico chiuso mediante porta a persiana, mentre l'unità esterna potrà essere installata preferibilmente bassa a parete direttamente in vista per la ventilazione necessaria al funzionamento dell'unità stessa.

- I sanitari saranno in vetrochina di colore bianco, la vasca in vetroresina ed il piatto doccia in fire clay.
- Le rubinetterie saranno in ottone cromato serie pesante monoforo/monocomando con miscelatore aria/acqua.
- Saranno posti sul balcone, in apposito vano, gli allacci per adduzione acqua e scarico della lavatrice inoltre, in funzione dell'estensione dei balconi, saranno installati 1 rubinetto per l'innaffiamento.





- Saranno posti in cucina gli allacci per adduzione acqua e scarico della lavastoviglie;
  
- L'impianto del gas, sarà realizzato in tubazione in ferro nero in cavedio areato e/o sottotraccia in tubo di rame in guaina gialla, secondo quanto indicato dalle norme UNI di riferimento ed in vigore. Le tubazioni, suddette, saranno realizzate dal contatore di consegna dell'Ente erogatore sino al singolo alloggio (cucina e caldaia) o negozio con le opportune valvole di sicurezza e saracinesche di chiusura.
  
- L'edificio sarà dotato di sistema per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili mediante impianto fotovoltaico condominiale secondo quanto disposto dalla normativa vigente.  
I pannelli saranno ubicati in copertura e montati su sottostruttura metallica realizzata mediante profili in ferro zincato dimensionati secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
  
- Impianto multi servizi (TV, telefono e predisposizione dati): L'impianto multi servizi, comprende tutti gli apparati passivi per l'impianto TV, dati e per l'impianto telefonico, prevede un'infrastruttura fisica passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione fino ai punti terminali di rete per ogni unità abitativa, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Questi cavi sono dedicati ai servizi della TV centralizzata terrestre per tutti i segnali ricevibili nella zona dell'impianto e satellitare per tutti i segnali richiesti dagli utenti e per la fruizione dei servizi di rete a banda ultra larga.
  
- Consistenza e tipologia d'installazione degli impianti elettrici:  
Gli impianti elettrici saranno realizzati nel pieno rispetto della normativa vigente, con l'esclusivo utilizzo di materiale marchiato IMQ.  
L'impianto sarà realizzato interamente sfilabile e protetto da almeno 2 interruttori differenziali (salvavita), verranno posti in opera prese e punti come di seguito descritto:  
Camera da letto, punti presa più n°1 punto luce comandato da due o tre punti.  
Cameretta, punti presa più n°1 punto luce comandato da due o tre punti.  
Bagni, punti presa più n°2 punti luce comandati da interruttore (centro più specchio)





- Cucina punti presa e frutti di cui 2 posizionati al di sotto del piano di lavoro e comandate da interruttore bipolare e n°1 punto luce comandato da interruttore più n°1 punto di alimentazione cappa.  
Angolo Cottura punti presa e frutti di cui 2 posizionati al di sotto del piano di lavoro e comandate da interruttore bipolare e n°1 punto luce comandato da interruttore più n°1 punto di alimentazione cappa.
- Corridoio con punto luce comandato da più punti.
- Soggiorno/Pranzo punti presa più n°2 punti luce comandati separatamente con deviatori.
- Nel balcone saranno posti in opera da 1 a 2 punti presa elettrica ed da 1 o 2 punti luce completi di corpo illuminante comandato dall'interno dei locali che affacciano al balcone, in funzione dello sviluppo lineare del balcone, secondo le indicazioni della Direzione dei Lavori.
- Nelle scale, nei pianerottoli e nell'androne saranno previsti adeguati corpi illuminanti per l'illuminazione normale e di sicurezza suddivise su n°2 circuiti di cui uno sempre acceso e l'altro temporizzato e comandato da pulsanti, sia di giorno che di notte.
- Nei giardini e nelle zone di accesso sarà prevista un'illuminazione architettonicamente integrata e comandata da interruttore crepuscolare.
- I frutti saranno della marca VIMAR con placca in plastica.
- L'impianto telefonico realizzato sarà composto da n°1 presa posta nel soggiorno e da n°1 presa posta in ogni camera da letto.
- L'impianto TV sarà centralizzato e potrà ricevere i segnali sia terrestri che satellitari e sarà composto, per ogni unità abitativa di n°1 punto presa posta nel soggiorno e di n°1 punto presa posta in ogni camera da letto.
- L'impianto citofonico sarà costituito da Videocitofono completo di schermo a colori e ripetizione al cancello esterno.
- Sarà inoltre prevista per ogni unità abitativa, in tutti i punti d'accesso, la predisposizione dell'impianto antintrusione, costituito da tubazioni posate sotto traccia ed in cassette di derivazione, quest'ultime potranno essere in comune con altri impianti, sempre nel pieno rispetto delle normative vigenti.
- Gli impianti ascensore di primaria marca, saranno a fune, dotati di chiamata telefonica di emergenza e ritorno automatico al piano in caso di black-out. Saranno, inoltre, dotati di bottoniera integrata, la struttura della cabina sarà in acciaio autoportante.





- Le pareti degli appartamenti saranno rifinite a tinta lavabile di colore bianco. I soffitti saranno tinteggiati a tempera di colore bianco.
- Le pareti degli spazi comuni saranno verniciate a tinta lavabile, colore a scelta della DdL.
- La classificazione energetica minima prevista per le singole unità immobiliari è in classe A2/A3.
  
- Il perimetro dell'area relativo al complesso immobiliare, sarà recintato con una parete in c.a. tinteggiata secondo quanto disposto dalla DdL con sovrastante ringhiera metallica zincata e verniciata.
- Il complesso immobiliare, sarà dotato inoltre di idonea area (isola ecologica) opportunamente recintata e protetta dove troveranno posto i cassonetti distribuiti dall'A.M.A. per la raccolta differenziata dei rifiuti.
  
- Tutte le superfici scoperte del complesso site al P.T. saranno caratterizzate, sia da una sistemazione a verde che dalla presenza di parcheggi a raso e relativi corselli di distribuzione in asfalto e/o pavimentazioni varie, realizzate secondo le indicazioni riportate nel progetto architettonico.

**Aggiornamento 1 Giugno 2020**

