

Via Soverato, 43 - Roma

Capitolato Tecnico di Vendita



RESIDENCE

CAFARELLA

W

GROUP

GILARDONI
CORPORATE



Residence Cafarella – Via Soverato,43



Il progetto

Progetto Residenziale di n.12 appartamenti di diversi tagli

La Struttura

Descrizione delle caratteristiche costruttive del fabbricato

Forniture interne

Elementi e forniture di finitura interna

Impianti

Descrizione degli impianti installati

Forniture esterne

Elementi e forniture di finitura esterna

“L’architettura non è altro che l’ordine, la disposizione, la bella apparenza, la proporzione delle parti tra loro, la convenienza e la distribuzione.”

Michelangelo Buonarroti





Il progetto

Descrizione Intervento

Descrizione Intervento

Il fabbricato è situato tra Via Soverato, Via Rombiolo e la sede ferroviaria, all'interno di una zona di Roma conosciuta come Statuario. Questa zona residenziale di Roma è situata tra la Via Appia Nuova, la Ferrovia Roma Napoli e il Parco degli Acquadotti, nel Quartiere Appio Claudio.

L'intervento è il risultato di un'opera attenta di sviluppo di volumi residenziali, caratterizzata da alloggi con ampie metrature divisi in:

- N. 4 appartamenti Piano Terra rialzato: 3 trilocali e 1 bilocale;
- N. 4 appartamenti Piano Primo: 3 trilocali e 1 bilocale;
- N. 4 appartamenti Piano Secondo: 3 trilocali e 1 bilocale.

L'immobile è caratterizzato, inoltre, da un piano interrato dove sono stati creati diversi box auto, posti auto coperti cantine, e sono state realizzate due rampe per la regolamentazione del flusso di entrata e di uscita, avendo due punti di accesso da fronte strada.

Gli appartamenti del "Residence Cafarella" sono dotati delle migliori tecnologie abitative sostenibili e delle massime performance di risparmio energetico.

Gli impianti sono centralizzati, e l'ultimo piano, sotto tetto, è stato adibito allo sviluppo dei locali tecnici, dove verranno alloggiati i macchinari relativi alle pompe di calore ed ai boiler che serviranno il riscaldamento/raffrescamento attraverso l'alimentazione del sistema solare termico e fotovoltaico. I pannelli solari, installati sulla copertura, serviranno il sistema integrato degli impianti centralizzati di riscaldamento/raffrescamento a servizio dei vari appartamenti, mentre i pannelli fotovoltaici saranno a servizio degli impianti condominiali. Questo sistema integrato a pompa di calore ibrida, i pannelli fotovoltaici e solari di ultima generazione, i serramenti ad alto isolamento termico ed acustico, l'involucro edilizio ai massimi standard di coibentazione permettono di costruire abitazioni in classe energetica A iper performante.



La Struttura

Descrizione delle opere



Il fabbricato

L'edificio é progettato nel rispetto della normativa sismica, in modo da renderlo strutturalmente indipendente e caratterizzato da un proprio organismo resistente, al fine di evitare fenomeni di martellamento durante gli eventi sismici.



- Le fondazioni dell'edificio sono costituite da fondazioni continue in c.a. a trave rovescia.
- Le scale interne sono state realizzate in c.a. con armatura ancorata alle travi.
- Le strutture in elevazione, gettate in opera, sono costituite da pilastri di dimensioni variabili 30x30 cm e 30x50 cm.
- I solai sono caratterizzati con pignatte e travetti prefabbricati, con caldana in calcestruzzo per tutti gli impalcati, compreso il tetto.



La Copertura

La Copertura del fabbricato è stata realizzata in parte a tetto spiovente, su cui saranno installati i pannelli fotovoltaici e solari degli impianti centralizzati, ed in parte a lastrico solare adibito a terrazzo condominiale.

La struttura è stata costruita con travi e pilastri in cemento armato, coibentata ed isolata a regola d'arte.

La finitura delle tamponature in muratura avviene attraverso l'impiego di malta fine di calce e pozzolana.

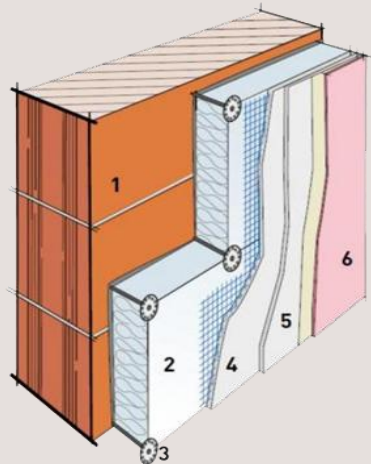
Il manto di copertura è in tegole e coppi alla romana.



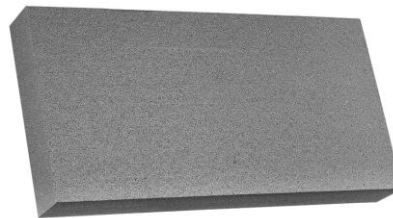
Tamponature esterne ed interne

Sistema a cappotto

1. Muratura in laterizio
2. Pannello termoisolante
3. Tasselli di fissaggio
4. Rasatura con rete
5. Rasatura seconda mano
6. Finitura (rivestimento)



Le opere di muratura per le tamponature esterne sono state realizzate con blocchi di laterizio alveolato, di cui alla norma UNI 1745 ad elevate prestazioni termiche, dello spessore di 30 cm, rivestiti esternamente da pannelli isolanti del sistemi a cappotto, con spessore 10 cm quindi rasati mediante finitura ai silicati a spessore.



Il lambda dei pannelli in polistirene grafitato è certificato 0,031 W/mK e, grazie all'impiego di materiale altamente affidabile nella loro fabbricazione, permette un'eccellente coibentazione anche con spessori minimi.

Le murature interne, divisorie tra le unità immobiliari e le parti condominiale, sono costituite da parete di laterizio del tipo "poroton" o similare dello spessore di 20cm, e rifinite con rasatura e tinteggiature bianca.

I divisori interni dell'appartamento sono in pareti in laterizio da 10/12,5 cm rifiniti con rasatura e tinteggiatura bianca.

I solai sono realizzati in cemento armato e laterizio per strutture piane costituito da pignatte interposte e travetti prefabbricati in laterizio con traliccio in ferro e soletta superiore in calcestruzzo da 4 cm.








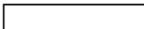


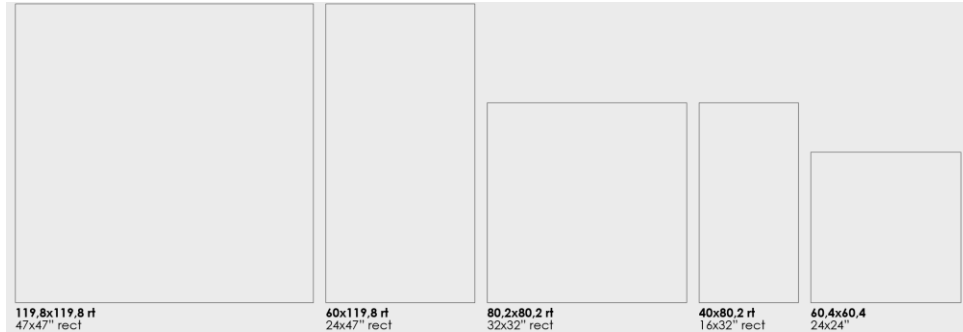
Finiture esterne

Descrizione delle opere



Rivestimento Facciata

	60x20		120x20
	60x30		120x30
	60x40		120x40
	60x60		120x60



Gres Porcellanato effetto cemento

La collezione in gres porcellanato colorato in massa, trasforma il cemento in un affascinante elemento d'arredo, andando ad arricchire di suggestioni metropolitane e morbide sfumature ambienti residenziali e commerciali.

La disponibilità di diversi formati permette di poter personalizzare il design di finitura.

La diversificazione delle diverse grandezze dei rivestimenti in facciata conferisce dinamicità all'immobile.

La finitura scelta è quella di grande formato 60x120 cm.



Rivestimento Facciata



Riv. Norway Maple

Riv. Norway Straw

Riv. Norway Taupe

GRES PORCELLANATO EFFETTO LEGNO

La scelta di alternare un rivestimento che crea un effetto legno aggiunge un carattere più deciso e unico alla facciata dell'immobile. La riproduzione delle venature del legno aggiunte alla resistenza della porcellana crea un design ricercato, elegante, attento e caloroso allo stesso tempo.

Il colore scelto per la realizzazione della facciata è Norway Straw.

Infissi e Serramenti esterni



L'infisso scelto è in pvc bianco ad alta efficienza di risparmio energetico, con le seguenti caratteristiche:

- Questa tipologia di infisso impedisce l'originarsi di ponti termici, riducendo chiaramente i costi energetici.
- L'intelligente struttura del profilo con inserti in acciaio abbondantemente dimensionati garantisce perfetta stabilità e sicurezza funzionale.
- Il sistema per finestre bluEvolution 73 è disponibile con tre geometrie di anta a scelta e risponde quindi a qualsiasi esigenza di sofisticata impostazione delle finestre.

I serramenti esterni, anch'essi al alto risparmio energetico, sono motorizzati e in pvc sempre di colore bianco.

Pavimenti zone condominiali



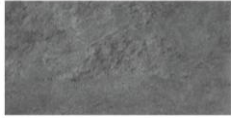
E' stato scelto il travertino "romano" per la pavimentazione condominiale poiché è un materiale estremamente elegante e versatile dal colore beige chiaro e uniforme, poroso, compatto e resistente, tanto da poter essere spazzolato, levigato e lucidato.

I colori pastello del travertino romano sono una dichiarazione di pura eleganza, questo elemento infatti dona agli ambienti una bellezza sia classica che moderna, per tale caratteristica si presta sia ad un utilizzo interno che esterno.

Pavimentazione vialetti accesso, balconi, terrazzi e lastrico condominiale

BAHIA

SMOKE



37269

GREY



37268

WHITE



37267

30x40,4
outdoor

TOUCH

ASH



37645

SAND



37646

30x40,4
outdoor

CEMENTO

GRIGIO



19529

BEIGE



19530

20x40,4

I balconi, i terrazzi, le aree pavimentate esterne ed il lastrico solare verranno realizzati attraverso la stesura di manto impermeabile, del massetto delle pendenze e rivestiti con una pavimentazione in gres porcellanato effetto pietra in lastre strutturate, rettificata ed antiscivolo (R11) per esterni.

La scelta dell'effetto pietra dona alla pavimentazione un carattere forte al tatto ma rivela una superficie morbida, e l'essenza minimal è in grado di risolvere ogni esigenza abitativa, indoor e outdoor.

Le dimensioni 20x40,4 ed il colore grigio, sono stati scelti dalla committenza e non possono essere diversificati.



Finiture interne

Descrizione delle opere



Pavimenti interni

La scelta del gres porcellanato effetto Wood è una testimonianza del potere della tecnologia nel riprodurre la bellezza naturale del legno.

Le dimensioni disponibili in due dimensioni (20x120 cm e 30x120 cm) e 4 colori, che la rendono un'opzione versatile ed elegante per qualsiasi design d'interni.

Questa tipologia di gres porcellanato è adatta per l'uso sia a pavimento che a rivestimento, rendendola un'opzione ideale per qualsiasi stanza della casa, compresi il bagno e la cucina.



BIANCO

GRIGIO

SABBIA

PAGLIA



Pavimenti interni

In alternativa al gres porcellanato effetto legno, abbiamo la serie DOMI.NO a base materica

La committenza in campionario offre la scelta di diversificare la pavimentazione con un formato 60x60 con le seguenti caratteristiche e colorazioni:

GAMMA COLORI



FUMO

CENERE

CALCE

SABBIA

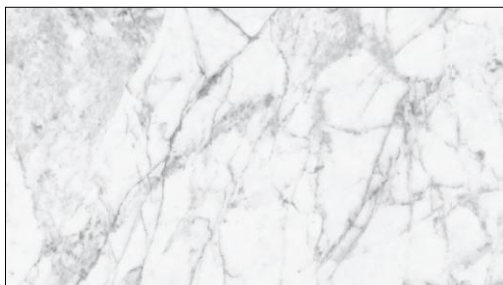
Il cemento da semplice componente strutturale diventa un elemento materico dalla forte potenza estetica.

Le quattro varianti di colore con la doppia finitura da interno ed esterno ed il decoro DASH, fanno sì che DOMI.NO ben si adatti alle diverse conformazioni dell'abitare.



Rivestimenti - Bagni

Il rivestimento scelto per i bagni è effetto marmo con venature grigie, conferisce luminosità e profondità agli spazi, donando preziosi accenti decorativi per rivestire ambienti contemporanei di grande.



Il formato in nostro campionario
è rettificato 20x50 cm.

La diversificazione del rivestimento sia per l'intero bagno che per solo alcune parti di esso (docce, pareti sanitari ecc..) che, non rientrano nel nostro Campionario, sono forniture extra capitolato.



**La scelta del materiale extra o della diversificazione si potrà effettuare entro e non oltre la posa dei rivestimenti come previsto da cronoprogramma.*

Rivestimenti - Bagni

In alternativa al Rivestimento effetto marmo bianco e nero da campionario si ha la possibilità di scegliere allo stesso costo la seguente tipologia di rivestimento:



La diversificazione del rivestimento sia per l'intero bagno che per solo alcune parti di esso (docce, pareti sanitari ecc..) che non rientrano nel Campionario sono forniture extra capitolato.

**La scelta del materiale extra o della diversificazione si potrà effettuare entro e non oltre la posa dei rivestimenti come previsto da cronoprogramma.*

Rivestimenti - Bagni

In alternativa al Rivestimento effetto marmo bianco e nero da campionario si ha la possibilità di scegliere allo stesso costo la seguente tipologia di rivestimento:



Spartia Bianco



Riv. Spartia Bianco



Spartia Perla



Riv. Spartia Perla



Spartia Marfil



Riv. Spartia Marfil



La diversificazione del rivestimento sia per l'intero bagno che per solo alcune parti di esso (docce, pareti sanitari ecc..) che non rientrano nel Campionario sono forniture extra capitolato.

**La scelta del materiale extra o della diversificazione si potrà effettuare entro e non oltre la posa dei rivestimenti come previsto da cronoprogramma.*

Rivestimenti - Bagni

In alternativa al Rivestimento effetto marmo bianco e nero da campionario si ha la possibilità di scegliere allo stesso costo la seguente tipologia di rivestimento:



Rlv. Oyster Cold



Oyster White



Rlv. Oyster White



Oyster Grey



Rlv. Oyster Grey



Oyster Ivory



Rlv. Oyster Ivory



Oyster Noce



Rlv. Oyster Noce



Rlv. Oyster Warm

La diversificazione del rivestimento sia per l'intero bagno che per solo alcune parti di esso (docce, pareti sanitari ecc..) che non rientrano nel Campionario sono forniture extra capitolato.

**La scelta del materiale extra o della diversificazione si potrà effettuare entro e non oltre la posa dei rivestimenti come previsto da cronoprogramma.*

Porte – Portoni d'ingresso



Portoni blindati



Porte interne

Ogni appartamento sarà dotato di portone blindato d'ingresso.

Il portone è caratterizzato da un imbottito in travertino che riprende la pavimentazione condominiale.

Il modello scelto è quello commerciale ad n. 1 anta con misure standard, con cerniere regolabili, lama parafreddo, occhio magico, guarnizioni di battuta, sistema di cilindro europeo e defender anti-schock.

La porte interne, a battente o scorrevoli, Laccate bianche racchiudono al suo interno un cuore di estrema semplicità in un corpo di grande eleganza e raffinatezza.

L'attenta cura dei particolari rendono la porta in laminato originale e sofisticata, dalla duplice personalità: da una parte resistente al graffio, pulita ed essenziale; dall'altra l'eleganza delle linee, rende questa porta interna un'interessante elemento d'arredo capace di conferire valore aggiunto a ogni ambiente in cui viene collocata.

Sanitari e Rubinetteria

Kerasan (Serie SMASH)

Questa linea è caratterizzata da una generale pulizia del design, moderno e contemporaneo, nel pieno rispetto del motto "less is more".

I sanitari sono particolarmente resistenti, secondo le norme vigenti in fatto di sicurezza ed ergonomia: inoltre, sono caratterizzati da dimensioni contenute che permettono di posizionarli in qualsiasi tipologia di ambiente.

La migliore ceramica di pregio, bella ma anche resistente ai graffi e agli urti, inattaccabile da muffe, batteri e funghi e per questo motivo ultra igienica.

Keller Taps (Serie WINTER)

Keller Taps garantisce una assoluta qualità nel prodotto.

La linea della serie Winter è caratterizzata dal design unico ed elegante, con forme tondeggianti che conferiscono agli ambienti semplicità e modernità .

Tutti i rubinetti sono collaudati singolarmente e corredati da una garanzia di cinque anni.



Piatti Doccia

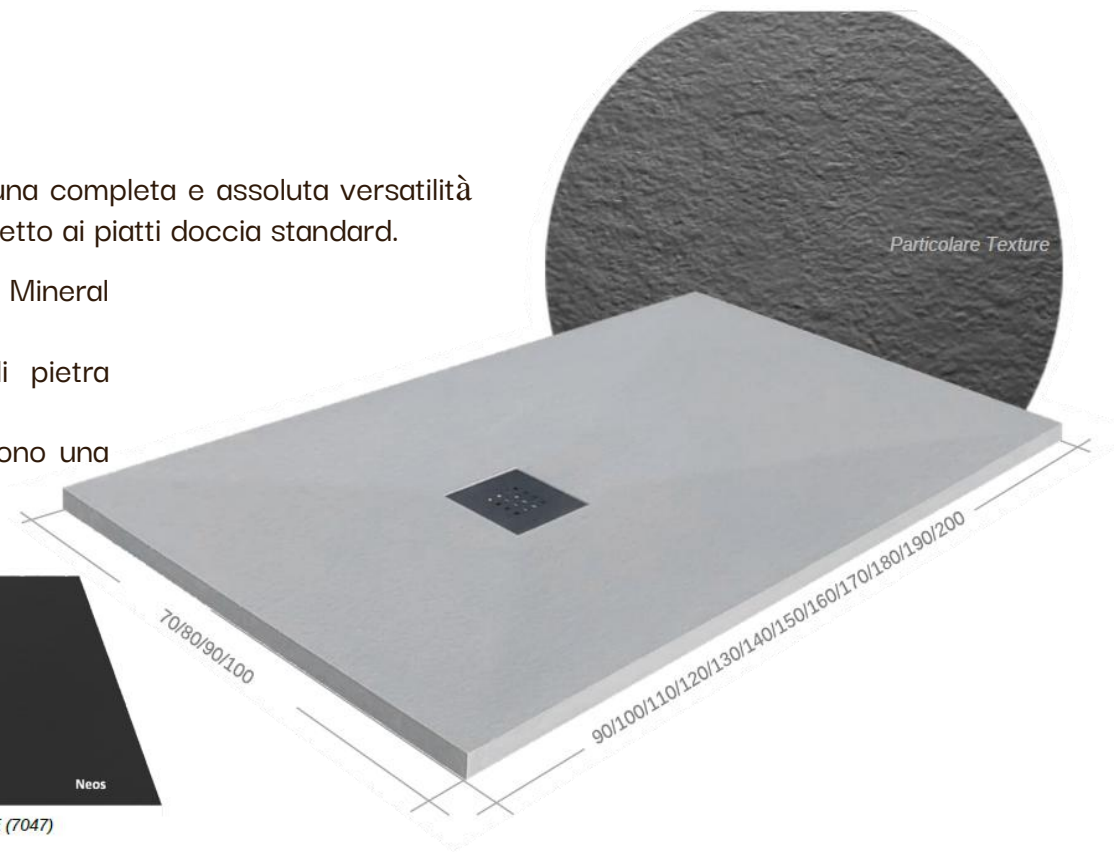
SERIE NEOS

La scelta di questa tipologia di piatto doccia permette una completa e assoluta versatilità grazie alla possibilità di avere differenti tagli, e colori, rispetto ai piatti doccia standard.

Il materiale con cui sono realizzati i piatti doccia è Mineral Marmo e Resina poliesteri.

Il disegno superficiale dei piatti deriva da lastre di pietra naturale.

Le misure di ingombro per la sua installazione permettono una tolleranza di +/- 5 mm





Impianti

Sistema Fotovoltaico

Condominiale



Dal punto di vista elettrico, il fabbricato sarà dotato di impianto fotovoltaico connesso che alimenterà tutte le zone condominiali (illuminazione dei cortili, posti auto, garage e cantine oltre al sistema di irrigazione delle aree comuni).

I moduli fotovoltaici verranno posizionati sulle falde della copertura del fabbricato stesso.

Questa tipologia di sistema caratterizza l'immobile con un aspetto "green" poiché sfrutta l'energia del sole trasformandola in energia elettrica senza generare nessun tipo di inquinamento. Riduce inoltre le emissioni di anidride carbonica nell'ambiente, contrastando il rischio di surriscaldamento globale del pianeta. Per questo è uno dei migliori sistemi di produzione energetica green.

Producendo energia in modo autonomo si potrà ridurre notevolmente l'acquisto e, di conseguenza, ridurre drasticamente i costi sulla bolletta condominiale.

La scelta di questo sistema non solo doterà il fabbricato di una classe di efficienza energetica elevata ma aumenterà anche il valore dell'immobile stesso.



Sistema Riscaldamento/Raffrescamento

Pannelli solari , Pompa di calore ibrida con boiler per ACS



Per quanto riguarda il riscaldamento/raffrescamento e l'acqua calda sanitaria, il fabbricato verterà' dotato di Pompe di calore scaldano acqua di ultima generazione ibride, con boiler di accumulo, attraverso un sistema centralizzato integrato ai Pannelli solari termici.

Integrando una pompa di calore con un **impianto solare** termico è possibile ottenere un elevato risparmio energetico e in bolletta.

Il solare termico, infatti, consente di sfruttare un'ulteriore fonte rinnovabile, quella solare, supportando la pompa di calore nella produzione di acqua calda sanitaria o nel riscaldamento dell'abitazione, senza consumare ulteriore energia.

L'impianto integrato condominiale servirà le diverse unità immobiliari del fabbricato, grazie all'installazione di contatori a defalco per la divisione dei consumi familiari,

All'interno di ogni unità immobiliare si installeranno fan-coil dal design moderno che permettano di effettuare il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo per conferire all'immobile alta prestazione dal punto di vista del comfort termico.



Impianto Elettrico e sistema SMART HOME



Ogni unità abitativa è collegata ad un contatore di energia dedicato posto in zona protetta.

A valle del contatore di ogni unità abitativa è installato un interruttore magneto-termico a protezione della linea generale di alimentazione del quadro elettrico interno.

La linea è dimensionata per una potenza consona a gestire il rapporto dei carichi dei consumi di ogni singola abitazione (Monofase).

L'impianto elettrico è composto da elementi all'avanguardia in fatto di materiali plastici con ritardo di fiamma, e sistemi di protezione dalle scariche elettriche quali la protezione da corto circuito e la linea di scarico a terra per i contatti indiretti. Comprende circuito per i punti luce e per i punti prese di corrente per uso ordinario, circuito per i punti prese per elettrodomestici, circuito per modulo riscaldamento di zona, derivazioni ai punti luce, punti di comando, punti prese tv digitale terrestre, satellitare, telefono.

L'impianto di protezione di messa a terra di appartamento comprende conduttori di protezione di sezione pari a quella di fase nei circuiti e nelle derivazioni, ed il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dai dispositivi differenziali "salvavita" installati nel quadro d'utenza.

Le prese esterne sono comandate dall'interno e possono essere disattivate dal quadro elettrico. L'impianto dell'antenna TV è centralizzato condominiale, mentre ogni unità immobiliare può decidere se installare sul proprio balcone/terrazzo la parabola satellitare per cui è stata pensata la predisposizione dei cavi elettrici. Ogni appartamento avrà inoltre la predisposizione per l'installazione di allarme e impianto di videosorveglianza.

Infine gli immobili saranno dotati di sistema **Smart Home** o "**casa intelligente**" ovvero alla possibilità di gestire in maniera automatica o da remoto impianti e dispositivi all'interno di un'abitazione, al fine di risparmiare energia, semplificare la vita domestica e/o garantire la sicurezza delle persone all'interno.

Nella casa intelligente i dispositivi comunicano tra loro grazie a Internet e sono gestibili anche da remoto, tramite smartphone





RESIDENCE

CAFARELLA

W

GROUP

GILARDONI
CORPORATE



N.B. Tutta la documentazione grafica e testuale qui riportata è puramente illustrativa e non costituisce vincolo contrattuale. Le forniture ed i materiali descritti sono parte del nostro campionario, ma la proprietà può decidere qualsiasi integrazione o richiesta specifica di fornitura/materiale, oppure la scelta di una particolare tipologia di marca o posa di rivestimenti/pavimentazione fuori dal capitolato che sarà preventivata e quantificata come extra.