

# EDILGIOVE 2000 S.R.L.

00186 ROMA – Corso del Rinascimento n°49  
Tel. (06) 67.91.500 – Fax (06) 67.91.850

## ***Intervento edilizio in Roma, località "Grottaperfetta" comparto ZR5***

### **CAPITOLATO TECNICO E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

#### **PROGETTO ARCHITETTONICO**

La progettazione architettonica è stata affidata all'Arch. Roberto Santori.

L'edificio di nuova realizzazione, prevalentemente residenziale, con un piano terra di circa mq 1.400, oltre accessori, destinato ad attività commerciale.

Le residenze dal 1^ al 4^ livello constano di una SUL complessiva di mq 2.179,49.

Al piano interrato si trovano le due autorimesse separate per destinazione d'uso: una comune costituita da posti auto e box per le residenze (accesso a sud-ovest), l'altra ad uso esclusivo del locale commerciale (accesso a sud-est).

Al piano terreno, con accesso da Via Alba De Cespedes, vi è un parcheggio ad uso esclusivo del locale commerciale.

#### **STRUTTURE PORTANTI IN CALCESTRUZZO ARMATO ANTISISMICO**

Le fondazioni (di tipo indiretto su pali a diverse profondità, con plinti e travi di collegamento) e la struttura portante in elevazione telaio iperstatico con elementi verticali (pareti, setti e pilastri) e orizzontali (travi e piastre) sono in calcestruzzo armato gettato in opera. I calcoli delle strutture sono stati redatti in ottemperanza alle leggi vigenti in materia:

- Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 (D.M. 17.01.2018)
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Circolare n.7 del 21.01.2019)

La progettazione esecutiva delle strutture è stata affidata all'Ing. Alfredo Lapolla e all'Ing. Salvatore Castorina.

#### **CONTENIMENTI TERMICI ED ACUSTICI**

Le strutture sono isolate termicamente ed acusticamente ai sensi delle normative vigenti in materia di riduzione dei disperdimenti energetici e degli isolamenti acustici, attraverso l'impiego di idonei materiali coibenti sia dal punto di vista acustico che termico.

Normative di riferimento: DM 26 Giugno 2015; DPCM 05/12/97.

#### **SOLAI**

I primi due solai sono realizzati con lastre prefabbricate ai sensi della normativa VVFF; dal terzo all'ultimo sono di tipo tradizionale, a travetti e pignatte, di elevato spessore, isolati acusticamente con materiale idoneo alla riduzione del rumore da calpestio e termicamente con opportuna coibentazione funzionale al sistema di riscaldamento a pannelli radianti sotto il pavimento.

#### **TAMPONATURE ESTERNE**

Sono realizzate in termolaterizio ad alta traspirabilità anticondensa di adeguate densità e spessore, al fine di ottenere il massimo isolamento e durabilità. La finitura è prevista ad intonaco.

# **EDILGIOVE 2000 S.R.L.**

00186 ROMA – Corso del Rinascimento n°49

Tel. (06) 67.91.500 – Fax (06) 67.91.850

Eventualmente le tamponature potranno avere una controfodera interna con struttura metallica e finitura in cartongesso, nel rispetto del contenimento dei consumi energetici ed acustici.

## **TRAMEZZATURE**

Le partizioni interne sono in laterizio forato, di adeguato spessore per consentire il passaggio degli impianti.

Le tramezzature divisorie tra due alloggi adiacenti e tra gli alloggi e le parti comuni sono costituite da murature "a cassetta" composte da doppia parete in laterizio forato con interposte lastre in materiale coibente.

Particolare attenzione è stata rivolta sia alla insonorizzazione e coibentazione, particolarmente performanti, tra alloggi e alloggi, tra alloggi e zone comuni e tra alloggi e aree esterne.

Le tramezzature potranno essere realizzate in alternativa con struttura metallica e finitura in cartongesso, nel rispetto del contenimento dei consumi energetici ed acustici. Nel caso di realizzazione delle tramezzature in cartongesso non verranno eseguiti gli intonaci né a soffitto né a parete se non in alcuni punti singolari.

## **ANDRONE E CORPO SCALA**

L'androne di ingresso, sia quello collocato al piano terra su Via Alba De Cespedes, che quello al primo livello collocato su Via Pablo Neruda, sono protetti da portoni di accesso vetrati.

## **ASCENSORI**

Le unità abitative sono servite da due ascensori, dall'interrato al quarto piano.

E' previsto un elevatore da Via Alba De Cespedes dal piano terra al primo livello residenziale.

Gli impianti hanno motori elettrici a basso consumo di energia, sistema di sicurezza con luce di emergenza, ritorno al piano ed apertura porte in caso di emergenza, pulsantiere con comandi anche in Braille e segnalazioni di allarme indirizzate direttamente alle centrali operative.

## **IMPIANTI ELETTRICI**

Gli impianti elettrici a servizio del fabbricato, progettati e realizzati a norme CEI, hanno origine dai contatori elettrici della Società Distributrice posti nell'omonimo locale, posizionati in modo tale da poterne garantire una agevole lettura.

Ogni contatore è provvisto di apparecchiature di comando (fornite direttamente dalla Società Distributrice) ed è collegato al rispettivo quadro elettrico di competenza a servizio delle unità abitative e delle parti condominiali.

## **VIDEOSORVEGLIANZA**

A servizio del fabbricato è prevista l'installazione di un impianto di videosorveglianza.

Sono protette le seguenti "zone sensibili":

- Accesso/uscite di sicurezza dell'autorimessa interrata
- Ingressi agli androni

# **EDILGIOVE 2000 S.R.L.**

00186 ROMA – Corso del Rinascimento n°49

Tel. (06) 67.91.500 – Fax (06) 67.91.850

## **PAVIMENTI E BATTISCOPIA**

Tutti gli ambienti degli alloggi sono pavimentati con lastre/doghe in grès porcellanato. Nei terrazzi la pavimentazione è prevista in grès porcellanato antigelivo e antisdrucchiolo. La finitura dei battiscopa segue la finitura dei rispettivi pavimenti.

## **RIVESTIMENTI**

I rivestimenti dei bagni (per un'altezza di circa cm 200 all'interno delle docce e/o nella zona vasca e di circa cm 120 sulle altre pareti) e i rivestimenti degli angoli cottura (per un'altezza di circa cm 200) sono in grès porcellanato.

## **INFISSI ESTERNI**

Gli infissi esterni di ciascun alloggio, previsti in legno lamellare onde evitare qualsiasi tipo di deformazione, sono in grado di assicurare la massima efficienza sotto il profilo energetico e di conseguenza riescono a ridurre in modo sensibile i consumi per il riscaldamento e per il raffrescamento degli ambienti.

Anche i cassonetti, a scomparsa e con cielino di ispezione, sono adeguatamente isolati sotto i profili termico ed acustico.

## **TAPPARELLE**

Le tapparelle, in alluminio coibentato, sono motorizzate elettricamente.

## **PORTONCINO DI INGRESSO**

Il portoncino di ingresso di ciascun alloggio è di tipo blindato con livello anti-effrazione in classe 3, dotato di serratura con cilindro europeo, di spioncino e di anti-spiffero.

## **PORTE INTERNE**

Le porte interne a ciascun alloggio sono del tipo tamburato, con adeguato coefficiente di resilienza e laccate.

## **SANITARI**

I sanitari dei bagni sono del tipo sospeso, completi di sedile in PVC pesante. Nei bagni è predisposta la doccia con piatto in ceramica e box in cristallo e, qualora ci fosse un secondo bagno, potrà essere predisposta la vasca se ci sono le condizioni dimensionali.

## **RUBINETTERIE**

Le rubinetterie sono con gruppo miscelatore monocomando.

## **TERMOARREDO**

I corpi scaldanti presenti nei bagni (termoarredo) sono costituiti da "scaldasalviette" funzionanti a bassa temperatura.

## **BALCONI**

I balconi sono predisposti per l'installazione della lavabiancheria. È previsto un rubinetto gommato ed un punto di alimentazione elettrica.

# **EDILGIOVE 2000 S.R.L.**

00186 ROMA – Corso del Rinascimento n°49

Tel. (06) 67.91.500 – Fax (06) 67.91.850

I parapetti saranno in ferro zincato e verniciato a caldo ed in parte con struttura prefabbricata cementizia.

## **GIARDINI/LASTRICI AL PIANO TERRENO**

I lastrici pertinenziali agli alloggi del piano terra, così come il giardino condominiale ubicato in prossimità degli accessi al fabbricato, sono di tipo "pensile".

## **IMPIANTI CENTRALIZZATI PER IL RISCALDAMENTO E LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA**

Per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria di ogni alloggio, è previsto un impianto di riscaldamento centralizzato a pompa di calore con scaldasalviette nei bagni e pannelli radianti posti sotto il pavimento che riscaldano gli ambienti soprastanti per irraggiamento, assicurando il massimo rendimento energetico e riducendo in modo sensibile i costi di esercizio, e sistema di contabilizzazione diretta per ogni utenza.

L'alimentazione d'acqua potabile e dell'acqua calda sanitaria per ogni appartamento sarà derivata dai moduli d'utenza installati sui pianerottoli, i quali saranno alimentati dal punto d'allaccio condominiale all'acquedotto ACEA, e dalla centrale di produzione dell'acqua calda sanitaria alimentata dalla centrale termica.

Verrà effettuato inoltre un solare termico ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria.

## **IMPIANTO CONDOMINIALE PER LA CLIMATIZZAZIONE ESTIVA**

Per la climatizzazione estiva di ciascun alloggio, è previsto un impianto di raffrescamento mediante pompa di calore centralizzata (già indicata per il riscaldamento), con split a parete nelle camere e/o fan-coils canalizzabili nel soggiorno, con sistema di contabilizzazione diretta per ogni utenza.

## **IMPIANTI ELETTRICI E GESTIONE DEI CARICHI**

Gli impianti elettrici a servizio di ciascun alloggio sono progettati e realizzati a norme CEI, con quadri generali installati in prossimità dei portoncini di ingresso, linee di distribuzione poste sopra la caldana del solaio di calpestio, adeguate schemature, scatole, frutti e sezionamenti come da progetto esecutivo.

A protezione degli impianti, è prevista la gestione dei carichi elettrici attraverso dispositivi ad attivazione automatica che selezionano (ed eventualmente distaccano) i carichi non strettamente necessari.

E' prevista la predisposizione elettrica per il piano ad induzione in cucina e prese LAN in prossimità delle prese TV per la rete dati.

## **SISTEMI DI ENERGIA RINNOVABILE: IMPIANTI FOTOVOLTAICI CONDOMINIALI**

A servizio del condominio sono previsti impianti fotovoltaici che contribuiscono in modo sostanziale al fabbisogno energetico richiesto dal fabbricato. I pannelli captatori sono installati sul lastrico solare di copertura dell'edificio e sono collegati ai contatori condominiali.

## **ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA**

In tutti gli alloggi è prevista un'illuminazione di emergenza.

# **EDILGIOVE 2000 S.R.L.**

00186 ROMA – Corso del Rinascimento n°49

Tel. (06) 67.91.500 – Fax (06) 67.91.850

## **SISTEMA DI SICUREZZA ANTI-INTRUSIONE**

Ciascun alloggio è dotato di sistema di sicurezza anti-intrusione collegabile in remoto, con sensori perimetrali e sensori volumetrici.

## **VIDEOCITOFONO**

Ogni alloggio è dotato di videocitofono a colori che comanda l'apertura dell'androne e del cancello pedonale.

## **DOMOTICA**

In ciascun alloggio è prevista la gestione remota (domotica) delle seguenti funzionalità elettriche:

- chiusura centralizzata delle tapparelle
- gestione controllo dei carichi
- predisposizione del sistema di sicurezza antintrusione
- predisposizione per integrare funzionalità aggiuntive quali, ad esempio, il riscaldamento a pavimento

## **TV SATELLITARE E DIGITALE TERRESTRE**

L'impianto televisivo condominiale sarà smistato su impianto in fibra e prevede un punto TV digitale terrestre + satellitare nel salone e TV digitale terrestre nelle camere.

## **AUTORIMESSA RESIDENZE**

L'autorimessa interrata, adibita al parcheggio di autoveicoli e di motoveicoli e di box privati, è un'attività soggetta a visite e controlli di prevenzione incendi e rispetta tutte le prescrizioni previste dalla normativa vigente in merito a strutture, murature, compartimentazioni, superfici di aerazione, vie di esodo, ecc.

## **BASCULE**

Le porte basculanti e/o serrande di ciascun box sono in lamiera zincata e motorizzate.

## **PAVIMENTI**

E' prevista la fornitura in opera di un pavimento industriale in cemento al quarzo con trattamento antipolvere, finitura liscia ed a spina di pesce (rampa di accesso).

## **RICARICA PER AUTO ELETTRICHE**

Nei box e nei posti auto sarà predisposto un cavidotto per la ricarica di auto elettrica, collegato al contatore del rispettivo alloggio.

Roma, 15/11/2024