

CAPITOLATO LAVORI E MATERIALI

Villini a Schiera e Quadrifamiliare

Via Castagnevizza - Fiumicino

Il capitolato tecnico descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il progetto di un complesso immobiliare a tipologia a villini a schiera e quadrifamiliari sito in Località Isola sacra, nel Comune di Fiumicino in Via Castagnevizza.

Attraverso il Capitolato, i futuri acquirenti potranno valutare il livello qualitativo delle unità residenziali proposte.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la Società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle modifiche necessarie per intervenire motivi tecnici, funzionali, o connessi alle procedure urbanistiche; ogni modifica garantirà comunque l'esecuzione nel rispetto della regola dell'arte e non comporterà la riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto per le finiture interne, i promissari acquirenti potranno scegliere, ove consentito dalla Direzione Lavori, i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte, in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti; è indispensabile garantire un adeguato preavviso delle scelte, per evitare ritardi sull'esecuzione delle opere. Eventuali differenze sui prezzi di materiali e soluzioni, saranno preventivamente quantificate dalla Società costruttrice.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E OBIETTIVI DI QUALITÀ PERSEGUITI

Nell'area adiacente Via Castagnevizza è prevista la realizzazione di un nuovo insediamento, oltre ad essere ispirato ai principi di massima compatibilità ambientale, ha l'obiettivo di contenere i costi energetici per il riscaldamento ed il raffreddamento degli appartamenti; il risultato è infatti quello di avere unità immobiliari in

Classe A3.

I villini posti in vendita offrono diverse tipologie ed dimensioni per trovarle in base alle esigenze e alle potenziali acquisite; sono adatti a essere personalizzati in base a specifiche esigenze.

Nel piano terra è presente una corte esclusiva adibita in parte a giardino ed in parte a posto auto interno con posti dotati di predisposizione con corrugato collegato al contatore privato per l'eventuale installazione di colonnina di ricarica elettrica.

Elenco delle tipologie costruttive e materiali utilizzati Struttura portante

La struttura verrà realizzata su una platea di fondazione e sarà costituita da struttura a telaio formata da pilastri e travi in cemento armato, con solette laterali in cemento. Gli edifici sono calcolati secondo le

norme antisismiche e dunque perfettamente rispondenti alle normative vigenti antisismiche che prevedono il deposito del progetto strutturale presso i competenti uffici del Genio Civile della Regione Lazio.

Coibentazione e impermeabilizzazioni orizzontali

Il lastrico solare o tetto a falde (a seconda della tipologia) a copertura degli edifici prevede un importante sistema di isolamento termico in stiferite dello spessore di 10 cm oltre alla doppia guaina bituminosa armata in poliestere 4+4 mm - 10 gradi centigradi.

Le terrazze di copertura avranno un isolante termico in stiferite dello spessore di 10 cm completo di barriera al vapore e manto impermeabile in doppio strato di guaina bituminosa 4+4 mm, cassetto in sabbia e cemento, grès porcellanato antigelo e antiscivolo per la pavimentazione.

Tamponature esterne - Pareti perimetrali.

Particolare attenzione verrà posta alle tamponature esterne che saranno realizzate con un cappotto esterno in pannelli in EPS da cm 6 fissati su supporto

rigido tramite chiodi in teflone colla, blocco termico (Poroton) da 20 cm, lana di roccia per isolamento acustico spessore 60mm, pannello da 12mm ingesso fibra (Fermacell) fissato su guide in lamiera. Il pacchetto così costituito risulta peraltro pienamente conforme alle disposizioni in materia di contenimento energetico indicate dalla Legge 10/91.

Le finiture esterne saranno eseguite adintonachino colorato con pitture di marca Sikkens, Oikos o equivalenti.

Divisori interni

Le pareti di divisione tra appartamenti contigui e tra appartamento e vano scala saranno realizzate con lastre ingesso fibra Fermacell da 12 mm, pannello di isolamento acustico di lana di roccia/vetro da 60mm, lastra ingesso fibra da 12mm, ed un altro pannello in lana di roccia/vetro con lastra in gesso fibra da 12mm; in questo modo si realizzerà una parete dello spessore totale di circa 20cm ottenendo una elevata efficienza in termini di isolamento acustico e termico.

Le pareti divisorie interne agli appartamenti (cosiddette tramezzature) saranno realizzate con lastra di gesso fibra da 12mm, pannello di lana di roccia/vetro da 60 mm e lastra ingesso fibra da 12mm. Lo spessore totale ammonta dunque a 10cm. Anche per i tramezzi interni il pacchetto previsto garantirà un elevato standard di isolamento acustico.

Opere in pietra

Le soglie dei balconi, delle finestre e porte finestre saranno realizzate in travertino dello spessore 3cm levigato e stuccato secondo la tradizione romana.

Le scale interne saranno prefabbricate realizzate in acciaio e legno.

Pavimenti

I pavimenti degli appartamenti saranno realizzati in grès porcellanato consentendo agli acquirenti una scelta sulla base di una campionatura che sarà possibile visionare presso il nostro fornitore. Laddove l'acquirente vorrà invece scegliere pavimentazioni differenti dal capitolato, verrà concordato un sovrapprezzo sia per la fornitura

siaper l'eventuale maggior costo di posa in opera, consentendo comunque di accedere a costi di fornitura più vantaggiosi rispetto ai listini ufficiali laddove ci si rivolga ai fornitori ufficiali dell'Impresa; dovrà in questo caso sottoscrivere l'accettazione dei nuovi prezzi sia con il fornitore al momento della scelta edell'ordine, sia con l'Impresa laddove dovessero prevedersi maggiori costi di posa in opera.

I pavimenti dei balconi e dei terrazzi saranno a scelta dell'Impresa ed avranno caratteristiche antigelive e antiscivolo; si preferiranno tagli di dimensioni ridotte per facilitare la realizzazione di adeguate pendenze per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Rivestimenti bagno e cucine

I rivestimenti dei bagni saranno anch'essi realizzati con grès porcellanato o fino ad una altezza di 2,20m per la zona doccia e lavabo; saranno pari ad un'altezza di circa 1,50m nella zona wc e bidet.

Analogamente i rivestimenti degli angoli cottura saranno realizzati in grès porcellanato nelle fasce libere dall'arredo.

Sanitari e rubinetterie bagni

Tutti i sanitari saranno in ceramica della ditta Catalano, serie Italy con scarico a terra. Le rubinetterie della Ditta Cristina serie Prime.

Infissi interni ed esterni

Le finestre e le porte finestre saranno in legno con taglio termico e munite di vetri di sicurezza rispondenti alle normative in materia di contenimento energetico ed isolamento acustico.

Le porte interne saranno di colore chiaro, tamburate in legno liscio.

I portoni di accesso agli appartamenti saranno blindati con pannello di rivestimento in legno di colore chiaro.

Le finestre esterne delle camere da letto saranno dotate di avvolgibili in alluminio coibentato con comando di sollevamento elettrico.

Tutte le finestre e le porte finestre saranno dotate di monoblocco a taglio termico.

Impianto elettrico TV citofono Telefono

L'impianto elettrico verrà realizzato a norma di legge e regolarmente certificato; sarà dotato di sistemi di domotica quali: comando centralizzato posto all'ingresso dell'appartamento per l'apertura/chiusura degli avvolgibili nelle stanze da letto e bagno;

Al momento della sottoscrizione del preliminare di acquisto sarà consegnata la planimetria con l'indicazione del numero dei punti luce previsti e della loro dislocazione. Questa potrà essere variata dal cliente senza costi aggiuntivi a parità di quantità; ma sarà necessario consegnare all'impresa costruttrice lo schema planimetrico relativo alla diversa distribuzione. Per gli eventuali maggiori punti luce, l'impresa quantificherà l'extra costo.

Il quadro elettrico sarà composto da un interruttore differenziale generale e, int. magnetotermico luci - int. magnetotermico F.M. - int. magnetotermico pompa di calore.

L'antenna TV sarà centralizzata del tipo terrestre e satellitare, con punto presa in soggiorno e stanza matrimoniale.

Gli appartamenti saranno dotati di videofonocitofono con schermo ad incasso condoppia apertura, ingresso generale condominio, ingresso della scala. Verrà realizzata la rete telefonica con un punto presa soggiorno.

Impianto idrico e termico

L'impianto di adduzione idrica sarà realizzato secondo norma di legge.

Le cassette di scarico dei bagni saranno del modello ad incasso Geberit; l'acqua sanitaria sarà prodotta tramite scaldacqua a pompa di calore elettrica di primaria marca con accumulo lt 200 per trilocali e lt 120 per i bilocali.

Ogni balcone sarà dotato di rubinetto esterno e sempre sul balcone verrà predisposto un vano per la lavatrice.

Il riscaldamento invernale ed il raffreddamento estivo dell'appartamento saranno gestiti da un impianto a pompa di calore marca Riello, Chaffoteaux, Vailant, equivalente, con impianto canalizzato centralizzato, con distribuzione interna tramite canalizzazione e fan coil a scomparsa situato nel disimpegno per la zona notte e di Fan coil a parete per la zona giorno.

I bagni saranno dotati di scaldasalviette elettrici.

La cucina sarà ad induzione

Impianto fotovoltaico

L'edificio sarà dotato di un impianto fotovoltaico di potenza 1KW.
Escluse pratiche per la connessione al GSE

Spazi Comuni

L'edificio ha due ingressi: pedonale dotato di telecamera collegata al citofono e un cancello carrabile per l'accesso alle aree parcheggio.

Tutte le aree comuni di viabilità interna al complesso saranno dotate di predisposizione per videosorveglianza condominiale.

I percorsi pedonali saranno pavimentati in grès ceramico per esterni; le aree adibite a spazi di manovra e posti auto saranno realizzate in masselli di cemento autobloccanti con elevata capacità di dispersione delle acque piovane.

Le acque reflue nere e grigie saranno collegate al collettore pubblico; le acque meteoriche saranno smaltite tramite sistemi a dispersione.