

CAPITOLATO DESCrittivo delle opere da eseguirsi escluse le rifiniture

Redatto in conformità a quanto stabilito dalla D. Lgs. 122 del 20/06/2005 art. 6 comma 1/D

HABITAT ECO SRL LUGOTEVERE DELLA VITTORIA 10 ROMA

PREMESSA

E' prevista la realizzazione di un edificio quadrifamiliare nel Comune di Fiumicino in Via Carolei snc su un lotto inserito nel PPE NUCLEO B4A intervento 13 – ISOLA SACRA.

Le unità immobiliari di cui si compone di l'edificio saranno a destinazione residenziale, comprendenti un piano terra ed un sottotetto adibito a soffitta e/o locali tecnici oltre che un garage . La copertura sarà a tetto con falde inclinate.

Il progetto si presenta per entrambe le unità immobiliari:

- PIANO TERRA a quota +1.00 m misurata dal piano campagna o dal piano della sistemazione esterna, altezza netta interna ml 2,70 con un garage h 2,20 ed un portico coperto altezza mt 2,70. La parte residenziale delle unità immobiliari è così composta: Soggiorno, angolo cottura, camera matrimoniale, bagno con relativo disimpegno ed infine un locale accessorio. Le corti esclusive esterne a giardini.
- PIANO SOFFITTA di n. 2 vani ed altro locale tecnico al piano secondo.
- Le corti esclusive esterne presentano ognuna due accessi di cui un carrabile ed uno pedonale.

Soggetti coinvolti nella progettazione sono

-Progetto Architettonico:

Geom. Gargiulo Rodolfo

Il tutto come da progetto visionato ed allegato alla Richiesta di PDC del 16/01/2025 prot. 2025.11366

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

1 -FONDAZIONI:

Le fondazioni saranno realizzate in opera dall'impresa esecutrice sulla scorta di quanto previsto dai calcoli statici predisposti dai progettisti e secondo quanto regolarmente depositato presso l'ufficio l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino e presso l'Area del Genio civile della Regione Lazio, il tutto nel rispetto della normativa antisismica vigente ed in conformità di quanto rilevato ed indicato dal geologo nella sua relazione geologica/geotecnica.

2 -STRUTTURE PORTANTI:

Le strutture portanti verticali ed orizzontali saranno delle dimensioni derivanti dalla progettazione statica così come regolarmente depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino e presso l'Area del Genio civile della Regione Lazio, avranno sommariamente le seguenti caratteristiche tecniche :

- Strutture verticali con pilastri realizzati in opera in cemento armato;
- Strutture orizzontali con travi realizzate in opera e/o prefabbricate in cemento armato;
- Strutture di collegamento tra i piani con scale interne in cemento armato;
- Strutture in aggetto orizzontale per balconi e cornicioni in cemento armato;

3 – MURATURE:

Le murature esterne di tamponamento saranno realizzate a con sistema idoneo ad ottenere un adeguato contenimento delle dispersioni termiche, per cui saranno adottate tipologie costruttive e materiali adatti allo scopo secondo quanto previsto nel progetto energetico della legge 10 che costituisce parte integrante del progetto.

4 - SOLAI:

- Solai al piano rialzato realizzazione di vespaio aerato costituito da un solaio con moduli a ragno di plastica per consentire areazione del primo solaio oppure in alternativa un solaio che poggerà su appositi muri anch'essi in c.a.
- Solai intermedi composti da elementi prefabbricati quali travetti tralicciati ferro calcestruzzo o interposti elementi in laterizio estrusi con funzione di alleggerimento. Il dimensionamento sarà effettuato in riferimento a quanto prescrive la normativa in termini di carichi permanenti e sovraccarichi di esercizio variabili. A cura esclusiva del progettista strutturale.

5 -COPERTURE:

La copertura, sarà a falde inclinate, che oltre la struttura portante come precedentemente descritta, sarà caratterizzata dall'applicazione di materiali compositi in vari strati, con funzione di isolamento e di contenimento del flusso di calore dall'interno verso l'esterno e all'inverso per proteggere dal surriscaldamento estivo con fonte di calore prevalente dall'esterno verso l'interno. L'argomento in particolare sarà oggetto di calcolo energetico. Sulla copertura saranno collocati i pannelli dell'impianto solare termico, quale sistema solare passivo ad accumulo diretto. Anche in questo caso si procederà secondo gli indirizzi dettati dal progetto.

6 -LATTONERIE:

I canali di gronda, le converse, le copertine ed i pluviali saranno delle opportune dimensioni ed eseguiti in lamiera pre verniciata in alluminio color a scelta della D.L. di spessore 6/10.

7 – ISOLAMENTI E IMPERMEABILIZZAZIONI:

L' impermeabilizzazione dei balconi, delle logge e del terrazzo stesso sarà eseguita mediante la posa in opera di un rivestimento impermeabile polimero modificato, bicomponente, tixotropico, e flessibile. L'applicazione interesserà tutta la superficie orizzontale esposte all'esterno e tutte le superfici verticali delle cornici perimetrali.

8 - INTONACI ESTERNI:

Gli intonaci esterni, su indicazione della D.L., saranno eseguiti con materiale premiscelato di primaria ditta produttrice come: Fassa Bortolo, Premier, ecc. similari, compreso l'eventuale rinzaffo, la predisposizione delle guide, i raccordi angolari, eventuali paraspigoli e reti portaintonaco ove necessarie, secondo la consueta buona regola dell'arte .

In particolare i paraspigoli ed in generale tutti gli elementi di confinamento permanenti, saranno realizzati con materiali resistenti alla corrosione, in alluminio oppure PVC, scelta opportuna considerato l'ambiente marino in cui sarà realizzato il fabbricato

9 - SOGLIE E DAVANZALI:

I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre saranno in travertino sintonia con l'edificio e a scelta della Direzione Lavori. Anche le soglie come i davanzali delle finestre, saranno dotati di "taglio termico" per contenere le fughe di calore. Per taglio termico si intende la composizione delle soglie e/o davanzali in due lastre distinte separate da un materiale termoisolante.

10 - PARAPETTI BALCONI: Costituiti da muratura, in base al progetto approvato che il D.L. avrà cura di supervisionarne la parte esecutiva.

11 – PARETI INTERNE:

Murature interne diversamente dalle tamponature saranno realizzate con mattoni in laterizio forati di spessore che potrà variare dagli 8 ai 10 cm. Le pareti divisorie tra unità immobiliari distinte, saranno realizzate rispettando il criterio dell'isolamento termoacustico, per contenere la trasmissione dei rumori entro i limiti di legge e per limitare lo scambio termico tra unità immobiliari.

12 - SCALE:

Le scale sono ristrette a quelle che dal piano dei giardini portano alle abitazioni del piano rialzato, mentre il piano primo (sottotetto) è servito da una scala interna . Il rivestimento delle scale similmente alle soglie, ai davanzali delle finestre, alle copertine dei vari muri e delle cornici delle pavimentazioni esterne saranno realizzati in travertino, con superficie levigata di idonea rugosità con effetto antiscivolo.

13 - INTONACI INTERNI:

Tutti i locali d'abitazione saranno intonacati con intonaco civile sulle pareti e sui soffitti. Il materiale sarà del tipo premiscelato della Fassa Bortolo o similari a base di calce e cemento, compreso l'eventuale rinzaffo. L'esecuzione prevede l'impiego di ogni accessorio tipo guide paraspigoli, i raccordi angolari, eventuali e reti porta intonaco ove necessario. La rasatura, o "lisciatura" finale sarà realizzata con malta a base gesso di opportuna granulometria stesso marchio dell'intonaco.

14 -PAVIMENTI:

I pavimenti interni da standard costruttivo saranno in piastrelle di gres porcellanato nei formati proposti dal costruttore e/o su indicazione della D.L. secondo un campionario messo a disposizione del costruttore. Il formato base delle piastrelle sarà di cm 30x30, previo accettazione dei materiali da parte del direttore dei lavori. I pavimenti saranno posti a colla su un predisposto massetto cementizio che secondo le necessità potrà essere del tipo cellulare alleggerito. Lo spessore medio non sarà inferiore ai 5 cm.

Le superfici esterne, come balconi, terrazzi, portici saranno pavimentati preferibilmente, con piastrelle in Klinker ceramico 12,5x25cm di elevata resistenza agli agenti atmosferici e di elevate proprietà meccaniche. Tuttavia secondo le necessità potranno essere posti in opera materiali in gres porcellanato per esterni.

15 - RIVESTIMENTI:

Nei bagni, sarà eseguito un rivestimento h mt 1, con mattonelle di ceramica smaltata con eventuale fila decorata/colorata a scelta dell'acquirente su campionario del costruttore che proporrà vari formati, colorazioni e abbinamenti con gli eventuali pavimenti. Orientativamente si prevede l'utilizzo di piastrelle di dimensioni 20x20 cm.

16 -BATTISCOPA:

In tutti i locali della zona giorno e notte è previsto il montaggio di uno zoccolino battiscopa, dell'altezza di cm 6-7, in gres porcellanato come la pavimentazione e con la stessa finitura .

Nei balconi è prevista la posa di uno zoccolo in gres porcellanato o simile al pavimento.

17 - TINTEGGI INTERNI:

Le pareti interne rifinite ad intonaco saranno tinteggiate con tinta di tipo lavabile a base di resine sintetiche, la tinta sarà scelta di primaria marca. La colorazione di base sarà della gamma bianca. Prima dell'applicazione della tinteggiatura, il supporto murario, già intonacato, sarà opportunamente preparato. Sarà attuato un ciclo di preparazione classico che comprende la regolarizzazione delle superfici, mediante carteggio, stuccatura saltuaria, rasatura e applicazione di fondo isolante.

18 – ESALATORI CUCINE E BAGNI :

I bagni e le cucine saranno dotati di specifiche canne di ventilazione e/o esalazione installate secondo norma prolungate oltre l'estradossa della copertura. Il dimensionamento delle sezioni dei canali sarà opportunamente stabilito in base alla regolarità del percorso ad alla estensione.

29 – INFISSI E SERRAMENTI :

I vani delle finestre e delle porte finestre saranno muniti di controtelai metallici infissi nella muratura, sui quali collegare i serramenti che saranno in pvc di caratteristiche idonee al rispetto del calcolo energetico depositato unitamente al progetto e verificati preventivamente dalla D.L. prima della posa in opera.

Gli oscuranti saranno caratterizzati da avvolgibile motorizzata con cassonetto coibentato il tutto a discrezione della DL .

20 –PORTONCINI DI INGRESSO:

I portoncini di accesso agli alloggi saranno del tipo blindato con chiusura di sicurezza, completi di cornici, di coprifili e con specchiatura esterna ed interni rivestita da pannelli a scelta della D.L.

21 -PORTE INTERNE:

Le porte interne saranno scelte dall'acquirente su una gamma proposta da costruttore e approvata dalla D.L. Di regola saranno proposte porte ad anta.

22 - CANCELLI:

I cancelli pedonali e carrabili saranno in struttura di ferro zincato, verniciato a caldo in officina. Saranno eseguiti o prefabbricati sulla base di apposito disegno predisposto dalla D.L. che ne determinerà anche la colorazione.

23 – FOTOVOLTAICO :

Fornitura e posa in opera di impianto fotovoltaico con potenza secondo relazione su legge 10 in materia di risparmio energetico e successive varianti, come da progetto presentato

24 – IMPIANTO ELETTRICO:

Sarà realizzato a perfetta regola d'arte ed in conformità alle vigenti norme CEI.

L'impianto generale dell'energia elettrica ha partenza dal quadro contatori posto in apposito box/androne da collocarsi secondo le prescrizioni impartite dall'ENEL o ACEA. (sono escluse le utenze e allacci dei contatori e tutte le prescrizioni degli enti erogatori)

Ogni alloggio sarà dotato di:

- ⇒ Apparecchiature modulari per il comando e prelievo di energia, da incasso.
- ⇒ N° 1 Centralino generale di alloggio dotato di interruttore differenziale generale e di interruttori magnetotermici e protezione delle linee di illuminazione e prese posto nell'alloggio.
- ⇒ N° 1 Cronotermostato da incasso per la programmazione e regolazione della temperatura ambiente e predisposizione termostato su ogni ambiente.
- ⇒ N° 1 predisposizione Impianto elettrico per l'allacciamento dell'impianto di due condizionamento costituito dalla linea di alimentazione del gruppo esterno con relativo interruttore nel centralino e dalle linee di alimentazione complete di conduttori per le unità interne.

La serie dell'impianto elettrico sarà di marca Vimar serie Idea rettangolare o matix BTicino

L'elenco delle apparecchiature nei locali sarà concordato con l'acquirente e di massima sarà composto da:

punti luce n. 25 complessivi interni ed esterni comprensivi di

g – nei balconi:

-1 Punto luce a parete (con corpo illuminante a scelta della DL).

h – nei giardini:

- Punto luce semplice con crepuscolare (escluso corpo illuminante).

Nell'impianto interno degli alloggi sono esclusi tutti i corpi illuminanti con la sola eccezione dei balconi e delle logge che saranno scelti su indicazione della D.L.

25 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:

L'impianto di riscaldamento sarà a termosifoni di alluminio pressofuso alimentato da una caldaia a condensazione della potenza adatta alla legge ex 10/91 su risparmio energetico e successive varianti

L'impiantistica si completa con l'impianto per pannello di produzione acqua calda come progetto energetico ex legge 10

Tutto l'impianto di distribuzione sarà infine eseguito a regola d'arte e perfettamente a norma con i regolamenti vigenti della legge sul contenimento del consumo energetico legge ex 10/91.

26 – MONTANTI IMPIANTI:

Le montanti degli impianti elettrici, telefonici, idrici, gas, andranno progettati e realizzati e distribuiti a partire dalle nicchie che si realizzeranno sul muro di cinta fino agli ingressi delle singole unità.

27- IMPIANTO ALLARME:

Predisposizione impianto con corrugati su ogni finestra e porta

28- IMPIANTO IGIENICO SANITARIO:

La rete idrica di ogni singolo alloggio avrà partenza dal contatore e sarà completa della rete di distribuzione ai singoli alloggi.

Le apparecchiature igienico sanitarie saranno del tipo filo muro, completa di miscelatori e saliscendi doccia marca modello da scegliere secondo proposta del costruttore e verifica del D.L.

Nella cucina o angolo cottura: saranno installati gli attacchi per il gruppo miscelatore del lavello; n.1 attacco acqua fredda per lavastoviglie; n. 1 attacco con rubinetto per l'erogazione del gas metano (per i fornelli SE RICHIESTO).

Nel bagno verrà realizzato l'attacco acqua fredda per la lavatrice.

Nelle logge o nei terrazzi di più ampia metratura così come nei giardini al piano terra, sarà previsto attacco per eventuale impianto di irrigazione delle fioriere.

29 – IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE:

Predisposizione impianto, realizzazione di cave, di canalizzazioni, scatole di derivazione e incassi finali.

30 – PANNELLO SOLARE

Pannello solare produzione acqua calda fino a 200 litri, posizionato sul tetto.

31 - NOTE FINALI SUPPLEMENTARI

Tutte le opere sopra citate, e quelle non espressamente precise, saranno eseguite a perfetta regola d'arte e secondo i principi della buona tecnica edilizia.

Il terreno dei giardini sarà sistemato nelle parti esterne pronte per l'attività di giardinaggio.

Le varianti che gli acquirenti volessero apportare in corso d'opera, alle unità immobiliari acquistate, faranno parte di ulteriore trattativa separata, qualora attuabili secondo gli indirizzi progettuali, secondo le esigenze del costruttore e delle tempistiche di consegna.

Per variante si intende la sostituzione dei materiali previsti, con altri materiali compatibili con la realizzazione del progetto ma scelti secondo le indicazioni dell'acquirente.

Più specificatamente le suddette varianti saranno accolte se non contrastanti con la normale realizzazione del cantiere e se in tempo utile, saranno preventivamente concordate con l'Impresa Costruttrice le variazioni di spesa debitamente convalidate e controfirmate delle parti per accettazione. La somma pattuita dovrà essere interamente pagata prima della consegna degli immobili.

Devono intendersi per varianti anche le opere già realizzate dall'Impresa prima della vendita in aggiunta a quanto previsto dal presente capitolato e che pertanto formeranno oggetto di specifica pattuizione.

IL CAPITOLATO E' COMUNQUE VINCOLANTE: AL PROGETTO ARCHITETTONICO, AL PROGETTO ENERGETICO (LEGGE 10) DEPOSITATO IN COMUNE, ALL'AUTORIZZAZIONE ANTISISMICA RILASCIATA DAL GENIO CIVILE E AD EVENTUALI VARIANTI SOSTANZIALI DECISE IN CORSO D'OPERA DALLA DIREZIONE LAVORI. PER EVENTUALI VARIAZIONI NORMATIVE VINCOLANTI AI FINI DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA IN GENERE.