

CAPITOLATO DI VENDITA

Sommario

Descrizione dell'intervento

1 - Strutture in elevazione

Fondazione e struttura in cemento armato

Copertura

Rampe, scale, balconi e cornicioni

2 - Muratura

Murature perimetrali

Murature divisorie interne

Scarichi verticali-Esalatori-Fognature

Isolamento termico

Intonaci e rivestimenti esterni

3 - Serramenti

Serramenti esterni ed interni PVC

4 - Pavimenti e rivestimenti interni

Rivestimenti gres porcellanato

Soglie e davanzali

5 - Impianti tecnologici

Acqua calda sanitaria

Impianto idrico sanitario

Bagni e Cucine

Impianto gas metano

Rete scarichi acque nere

Impianto elettrico

Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

Impianto TV e Impianto telefonico

Impianto citofono e apri porta

TRANCANELLI S.r.l.

Descrizione dell'intervento

Le nuove residenze si collocano in un contesto residenziale nell'area a ridosso del Lungomare della Salute di Fiumicino.

Il progetto è stato sviluppato con l'intento di offrire ai clienti una dimora confortevole, a pochi passi dagli stabilimenti balneari, ristoranti e esercizi commerciali. L'immobile è articolato in 2 piani fuori terra ed un parcheggio privato per ogni abitazione.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente eleganti e classiche, con la volontà di costruire una casa a misura d'uomo, progettata in ogni dettaglio e con grande attenzione ai comfort abitativo ed alla sostenibilità ambientale. I materiali, essenziali vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, generati dall'aggregazione di unità abitative autonome, ma concentrate in un solo complesso funzionale. Comfort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza. In fase di costruzione i clienti potranno personalizzare al massimo le scelte di materiali e finiture, in base ad un'ampia gamma di soluzioni studiate dai progettisti con i migliori fornitori.

1 - Strutture in elevazione

Fondazioni e struttura

Le fondazioni del fabbricato verranno realizzate mediante travi rovesce e plinti in calcestruzzo armato.

Le strutture in elevazione sono costituite da pilastri in e travi calcestruzzo armato e i solai sono in laterocemento.

Tale soluzione garantisce un'elevata efficienza antisismica, oltre ad un ottimale isolamento dal terreno.

Tutte le strutture sono state progettate e verificate in base alla normativa sulle costruzioni vigente (NTC 2008 e smi)

Copertura

La copertura dell'edificio è costituita da tetto piano coibentato con isolante termico e rifinito con pavimentazione, ad uso condominiale.

Rampe, scale, balconi e cornicioni

Tutte le rampe scale, e le strutture in oggetto, sono realizzate in calcestruzzo armato

2 - Murature

Murature perimetrali

Le murature perimetrali dell'edificio saranno realizzate con blocco termico con lo spessore da 38 cm.

Murature divisorie interne

Le tramezzature divisorie tra le varie unità, sono realizzate in laterizio dello spessore minimo di cm 25 con pannello acustico, mentre le tramezzature interne alle unità saranno in laterizio con spessore minimo pari a cm. 8.

TRANCANELLI S.r.l.

Lattonerie

Tutti i dispositivi necessari a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana sono stati progettati al fine di agevolare il convogliamento verso i dispositivi di scarico dei fenomeni meteorici.
I tubi dei pioviali saranno realizzati in alluminio SILVER.

Scarichi verticali - Esalatori - Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni saranno realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti.

Isolamento termico

La coibentazione dei fabbricati rispetta i parametri di inerzia termica ed isolamento previsti dal D.lgs 192/ 2005 e s.m.i. e verrà realizzato con materiali esenti da emissioni tossiche. Il pacchetto di progetto garantisce un valore di trasmittanza delle superfici verticali opache a norma di Legge.

Intonaci e rivestimenti esterni

I prospetti verranno realizzati e rifiniti utilizzando rivestimenti in Gres porcellanato.
Le aree non rivestite verranno ritinite con intonaco in base alle coloriture scelte dalla D.L.

3 - Serramenti

Serramenti esterni

I serramenti esterni saranno costituiti da avvolgibili in PVC.
Gli infissi saranno costituiti da una struttura in PVC del colore a scelta della D.L., dotati di vetro doppio bassoemissivo e vetrocamera con gas argon con apertura a battente.
Le superfici trasparenti verticali grazie a questa tipologia costruttiva, raggiungono una prestazione termica con valore di trasmittanza adeguato alle ultime direttive in vigore.

Serramenti interni

Le porte d'ingresso degli appartamenti, di dimensioni cm 90 x 210, saranno blindate mono partita con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostii antistrappo, con pannello e pannello interno liscio.
Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 70-80 x 210, saranno cieche, lisce color bianco complete di maniglie con finitura cromo satinato e serratura, prevalentemente a battente ed in alcuni casi con meccanismo di apertura scorrevole.

4 - Pavimenti e rivestimenti interni

Pavimenti

Tutte le unità immobiliari saranno costituite da pavimenti in gres porcellanato prima scelta con formati a scelta della DL in vari formati con dimensione massima 60x60 con posa previo incollaggio.

La pavimentazione delle aree esterne delle unità (balconi e portici) sarà costituita da pavimento in gres porcellanato con coefficiente di resistenza antigelo ed antiscivolo.

La pavimentazione del giardino sarà lasciata in parte a verde con sistemazione a carico dell'acquirente ed in parte sarà rivestita in elementi autobloccanti in cemento tipo "betonelle"

I pavimenti dei pilotis sarà in cemento industrial.

Rivestimenti

I bagni saranno rivestiti in gres porcellanato di 1° scelta di dimensioni massima 60x60, su tutte le pareti con altezza di cm. 120 circa e 200 ove necessario.
Sono previsti rivestimenti per le cucine e gli angoli cottura con gres porcellanato prima scelta.

TRANCANELLI S.r.l.

La scelta dei rivestimenti verrà eventualmente fatta dagli acquirenti in accordo con la D.L. sulla base di una campionatura disponibile.

Soglie e davanzali

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre saranno rivestite in travertino.

Zoccolini e battiscopa

In tutti i locali non rivestiti saranno messi in opera zoccolini battiscopa in gres porcellanato con altezza di circa 8 cm.

5 - impianti tecnologici

La produzione del riscaldamento invernale, associato alla produzione di acqua calda sanitaria sarà garantita da caldaia murale a gas metano a condensazione, controllata con termostato elettronico digitale con la selezione della temperatura mediante termostato elettronico con display lcd.

I terminali di distribuzione saranno costituiti da elementi in alluminio in oase al fabbisogno del singolo ambiente.

Non sono previsti impianti di raffrescamento estivo.

Acqua calda sanitaria

La produzione di acqua calda sanitaria sarà garantita attraverso la centrale termica.

Verranno predisposti pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici secondo quando autorizzato dai permessi ottenuti.

Impianto idrico sanitario

I servizi igienici verranno serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione interna

alimentata dalla rete cittadina, contabilizzata mediante contatore dedicato per ogni unità.

Le reti di distribuzione costituite da tubazioni in multistrato con raccordi a pressione meccanica "multi pinza" e coibentate secondo le prescrizioni del DPR in vigore.

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni di alimentazione e scarico sono le seguenti:

Bagni:

- Lavabo in ceramica
- Vaso in ceramica con cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit;
- Bidet in ceramica completo di miscelatore monocomando e piletta; attacchi flessibili cromati, sitone e scanco;
- Piatto doccia delle dimensioni indicate nel progetto esecutivo, kit doccia completo di set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore monocomando doccia con flessibile.

Cucine:

- Attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- Attacco gas metano.

E' prevista una predisposizione punto acqua in corrispondenza di ciascun giardino privato e nei balconi.

Impianto gas metano

L'impianto gas metano è realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti.

TRANCANELLI S.r.l.

Rete scarichi acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene installate secondo le indicazioni del direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico verrà realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti.

I tubi protettivi saranno in PVC pesante autoestinguente con marchio IMQ saranno del tipo flessibile se posati sotto traccia.

Interruttori, prese, frutti saranno della serie Bticino linea matix (o prodotto equivalente).

Non è previsto impianto di allarme o predisposizione.

Le dotazioni saranno conformi alla norma CEI

L'impianto elettrico delle singole unità sarà costruito ed installato in conformità al progetto redatto dal professionista abilitato e certificato.

Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra nel pieno rispetto normain vigore, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze.

Impianto TV

L'impianto TV prevede la connessione all'impianto centralizzato TV.

Impianto telefonico

La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione posta al piano connessa alla dorsale dell'edificio.

L'impianto fa capo al box del gestore dell'intrastruttura telefonica, posto al piano terra.

Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

Impianto citofono e apri porta

Ogni appartamento sarà dotato di impianto citofonico con sistema apri porta.

Apertura e controllo automatico degli accessi

Il cancello carraio è dotato di azionamento automatico con telecomando a distanza e fotocellula di sicurezza.

E' previsto il sistema di illuminazione delle aree esterne, con scatola di derivazione stagna sul muro di recinzione.

Ogni utente stipulerà a propria cura e spese un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio (acqua, luce, gas, dati)

NOTA: Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della direzione lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituita con soluzioni di qualità equivalente.

TRANCANELLI S.r.l.
Circ.ne Gianicolense, 110
00152 Roma
P.IVA 09755191005

TRANCANELLI S.r.l.