

Residenza **Olympia** a Porta di Roma



DOMUS  SANTARELLI

CAPITOLATO DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE

Intervento di nuova costruzione per la realizzazione di un edificio residenziale

Roma, via Carmelo Bene - via Leonardo De Mitri

Caratteristiche tecniche della costruzione

Descrizione del progetto:

L'edificio "Residenza Olympia" in corso di realizzazione si trova all'interno del Comparto Z10/A del comprensorio della "Centralità Metropolitana di Bufalotta – Porta di Roma", situato nel quadrante nord di Roma, un quartiere residenziale nel territorio del Municipio III all'interno del Grande Raccordo Anulare, a diretto contatto con il Parco delle Sabine, un grande polmone verde che si estende per circa 170 ettari (il terzo più grande parco della Capitale).

Domus Santarelli ha dedicato particolare cura allo sviluppo del progetto, a firma del noto Studio di Architettura romano "3C+t Capolei Cavalli Architetti Associati", in coordinamento con l'ufficio tecnico Domus Santarelli. L'edificio trae la sua forma peculiare dal contesto urbano protagonista del principale accesso al quartiere di Bufalotta – Porta di Roma.

Le direttrici geometriche del piano urbanistico definiscono l'andamento dei prospetti, generando una forma dinamica e caratterizzante che, nell'armonizzare gli aspetti formali e funzionali, garantisce una perfetta funzionalità delle tipologie immobiliari, residenziali e non residenziali, e allo stesso tempo si propone come landmark all'accesso del quartiere, dialogando con la forte identità volumetrica del Centro Commerciale Porta di Roma, che si trova di fronte.

L'attenzione della costruzione sarà rivolta al **comfort termico e acustico degli ambienti**, le residenze sono state progettate in **classe energetica A**, in grado di garantire il miglior comfort termoigrometrico ed un notevole risparmio energetico con abbattimento dei costi di gestione.

L'edificio è caratterizzato da soluzioni tecniche avanzate, volte al contenimento dei consumi e al benessere dei residenti; si compone di un unico corpo di fabbrica con accesso pedonale principale al piano terra da Viale Carmelo Bene, che conduce all'androne di ingresso dove si trovano i due corpi scala principali e i due ascensori. Sono previste anche altre due scale che collegano il Piano Terra e i locali interrati al marciapiede su via Leonardo De Mitri. L'accesso all'edificio è garantito alle persone con ridotta o impedita capacità motoria mediante apposite rampe di raccordo con pendenza inferiore all'8%.

L'edificio si compone di 8 livelli fuori terra, oltre al livello superattico e alla sovrastante copertura riservata ai pannelli solari, un livello seminterrato e due livelli interrati destinati a box auto, parcheggi e cantine con accesso carrabile dedicato su via Leonardo De Mitri.

Il piano terra è caratterizzato dalla presenza di locali per attività commerciali mentre i 7 livelli in elevazione ospitano unità immobiliari di varie tipologie, tutte dotate di terrazzi; il livello 8 (superattico) è dedicato agli ambienti di servizio, con locali privati e condominiali.

Tutti gli ambienti di progetto sono dimensionati in conformità al Regolamento Edilizio ed al Regolamento d'Igiene di Roma Capitale; gli appartamenti destinati alla residenza hanno altezza netta superiore ai minimi di legge; le unità immobiliari sono dotate di aerazione ed illuminazione naturale in conformità alla normativa vigente.

L'edificio esclude la fornitura di gas per cui tutte le cucine sono previste del tipo a induzione. Le dimensioni dei singoli ambienti sono pari o superiori ai minimi previsti dalla normativa vigente e sono progettate per essere ben arredabili e fruibili.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo.

CAPITOLO "A" - STRUTTURA PORTANTE

Le operazioni di scavo utili alla formazione dei piani interrati prevedono la realizzazione di opere di sostegno consistenti in una "berlinese" di pali lungo i fronti Nord, Sud e Sud Ovest al fine di garantire la stabilità durante gli scavi di approfondimento, per procedere successivamente con scavi localizzati a sezione obbligata per la realizzazione dei plinti e platee di fondazione. **Tutte le opere strutturali** sono state progettate da tecnico abilitato, in conformità alle vigenti normative tecniche per le costruzioni, con particolare riguardo alla stringente normativa anti-sismica.

1. Le strutture di fondazioni sono del tipo diretto, gettate in opera e realizzate con plinti in cemento armato connessi tra loro da travi di collegamento.
2. La struttura portante in elevazione viene realizzata con telaio iperstatico comprendente gli elementi verticali e orizzontali in cemento armato gettati in opera.
3. I solai sono del tipo a predalles per i tre solai dell'autorimessa e tradizionale con travetti e pignatte per la realizzazione dei solai in elevazione.
4. I muri di contenimento e le rampe delle scale sono in cemento armato gettato in opera.
5. I parapetti dei balconi sono in parte con pannelli prefabbricati in c.a. gettati fuori opera e resi solidali alla struttura del fabbricato, ed in parte con ringhiere in ferro verniciate.

CAPITOLO "B" - MURATURE E INTONACI

1. Piani interrati - Le murature di divisione dei box, delle cantine, dei locali tecnici e delle intercapedini sono in blocchi di cemento e, ove prescritto dal progetto VVF, di tipo REI, posti in opera con giunti stilati.
2. Piani in elevazione- L'involucro esterno del fabbricato è costituito da tamponature che garantiscano l'ottimale comfort termoigrometrico e acustico; le murature esterne sono del tipo a cassetta, costituite da paramento esterno in laterizio forato tipo Poroton con finitura ad intonaco o in lastre di gres da esterni ove previsto dal progetto, e paramento interno sempre con laterizio forato poroton. Nello spazio tra i due paramenti sono inseriti pannelli isolanti di polistirene estruso o lana minerale, conformi alle prescrizioni tecniche necessarie a garantire il comfort termoigrometrico e acustico di progetto.
3. I tramezzi interni sono con laterizi forati a doppia camera.

4. Le murature di separazione tra appartamenti e tra questi e le parti comuni, sono costituiti da doppio paramento di laterizi forati "poroton" con interposti pannelli di polistirene estruso o lana minerale quale strato isolante termo-acustico.
5. Gli intonaci interni sono di tipo premiscelato a base gesso.
6. Gli intonaci nei locali cucina, bagni, locali tecnici nonché su tutte le pareti esterne sono di tipo premiscelato a base cemento.
7. La copertura del fabbricato è di tipo piano e viene realizzata in modo da garantire la perfetta tenuta all'acqua ed il massimo comfort termoigrometrico e acustico.

CAPITOLO "C" – MASSETTI, IMPERMEABILIZZAZIONI, MATERIALI ISOLANTI

Di seguito le caratteristiche delle lavorazioni::1. Impermeabilizzazione di terrazzi di copertura, lastrici solari, area esterna piano terra, mediante doppio strato di membrana bituminosa da mm 4 con risvolto verticale al di sopra della quota del pavimento.

2. Impermeabilizzazione dei balconi delle singole unità immobiliari mediante posa di strato di membrana bituminosa da mm 4, con risvolto verticale al di sopra della quota del pavimento.

3. Posa di materiali isolanti termici di idoneo spessore e caratteristiche all'interno di tutte le intercapedini delle tamponature esterne a cassetta e, allo scopo di eliminare i ponti termici, sulle facce esterne dei pilastri, sul solaio di copertura, sul solaio piano servizi, sul solaio del piano terra tra locali appartamenti e garage, sullo spessore delle travi di bordo dei solai e all'intradosso di tutti i balconi ed aggetti dell'edificio.

4. Posa di materiali isolanti acustici di idoneo spessore e caratteristiche all'interno delle intercapedini delle murature divisorie tra gli appartamenti e tra questi e le parti comuni, per l'attenuazione del rumore; inoltre sia le suddette murature, sia tutte le tramezzature interne, poggiano su strisce di materiale isolante acustico, posato anche al di sotto di tutti i massetti, per l'attenuazione del rumore impulsivo e da calpestio;

5. Le unità commerciali al piano terra saranno consegnate al rustico, salvo diversi accordi con la parte acquirente.

CAPITOLO "D" - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Di seguito le caratteristiche di pavimenti e rivestimenti è:

1. Piani interrati: pavimento industriale realizzato nelle cantine, nel garage e lungo le rampe d'accesso, in quest'ultimo caso con finitura a spina di pesce o graffiato.

2. Unità immobiliari – pavimenti: negli ingressi, soggiorni, corridoi, disimpegno, camere da letto, bagni, cucine od angoli cottura: pavimentazione in gres porcellanato.

3. Unità immobiliari – rivestimenti bagni: rivestimenti in gres porcellanato o monocottura.

4. Unità immobiliari – battiscopa: negli ingressi, soggiorni, corridoi, disimpegno, camere da letto: fornitura di battiscopa in legno colore bianco.

5. Balconi e terrazze: pavimentazioni esterne di balconi, terrazzi, e camminamenti condominiali in gres porcellanato da esterni con zoccolino.

6. Le unità commerciali al piano terra saranno consegnate al rustico, salvo diversi accordi con la parte acquirente.

CAPITOLO "E" - OPERE IN MARMO/GRES

Di seguito le opere in marmo o gres:

1. Copertine, soglie di finestre o portefinestre, stangoni a pavimento in travertino o simile, dello spessore minimo di cm 2 e munite, nel caso di copertine e soglie, di gocciolatoio singolo o doppio.

2. Scale condominiali (alzate, pedate e battiscopa scalettati) e ripiani scala in Marmo, spessore 2-3 cm, lucidato e con leggera bisellatura su tutte le parti a vista.

3. Androni di ingresso e pianerottoli condominiali in gres.

4. Pavimentazioni e rivestimenti di prospetto al piano terra in gres da esterni.

CAPITOLO "F" – INFISSI

Di seguito le caratteristiche degli infissi:

1. Porte interne unità immobiliari: finitura colore bianco complete di mostre, e con ferramenta (serratura, maniglie e cerniere) con finitura lucida o satinata.

2. Portoncino blindato unità immobiliari di tipo REI: con telaio in acciaio e pannellato in lamiera, serratura con cilindro europeo, pomello e spioncino; completo di ferramenta con finitura lucida o satinata.

3. Finestre e portefinestre unità immobiliari: materiale PVC o superiore, complete di ferramenta con finitura lucida o satinata, tapparella motorizzata in materiale PVC o superiore, con cassonetto coibentato e celino di ispezione sfilabile, vetro camera su tutti gli infissi. Gli infissi esterni sono rispondenti alla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici e di abbattimento acustico.

Gli infissi vetrati delle soffitte private al livello servizi hanno le stesse caratteristiche degli altri come sopra descritti, ad esclusione della tapparella.

4. Portoncini condominiali d'ingresso in alluminio, completi di vetrocamera tipo Visarm, elettroserratura e pompa di auto-chiusura.

5. Porte cantine e locali tecnici tamburate o di tipo REI ove prescritto dalla progettazione antincendio, in lamiera di acciaio, con maniglia in materiale PVC o superiore e serratura tipo Yale.

6. Porte basculanti dei box: in lamiera zincata, con eventuale sovra-luce con grata per l'aerazione o in rete metallica con telaio in lamiera zincata ove prescritto dalla progettazione antincendio, complete di maniglia in materiale PVC o superiore e serratura tipo Yale.

7. Le unità commerciali al piano terra saranno consegnate con saracinesca esterna in lamiera zincata, completa di serratura tipo Yale, senza infissi e senza vetrina esterna, salvo diversi accordi con la parte acquirente.

CAPITOLO "G" - OPERE DA PITTORE

Di seguito il compendio delle lavorazioni relative alle pitture:

1. Tinteggiatura con idropittura del tipo semi-lavabile data a spruzzo per pareti e soffitti dell'autorimessa e delle cantine e nei locali tecnici.

2. Tinteggiatura con idropittura del tipo semi-lavabile per le pareti di tutti gli ambienti, ad esclusione dei bagni e delle cucine.

3. Tinteggiatura con idropittura del tipo traspirante per i soffitti di tutti gli ambienti e per le pareti non rivestite dei bagni e delle cucine.

4. Tinteggiatura per tutte le superfici esterne intonacate eseguita con pittura ai silicati, al quarzo o similari.

5. Tinteggiatura delle superfici esterne in C.A. con protettivo specifico e con pittura ai silicati, al quarzo o similari.

CAPITOLO "H" - OPERE IN FERRO

Di seguito l'elenco delle opere metalliche:

1. Ringhiere parapetto: realizzate con elementi piatti o tubolari, uniti mediante saldatura opportunamente trattati antiruggine e tinteggiati per una adeguata resistenza agli agenti atmosferici, fissati alle strutture mediante idonei tasselli meccanici. Per i parapetti dei balconi in aggetto al livello servizi potrebbe essere utilizzato il parapetto in vetro in alternativa al parapetto metallico.

2. Cancelli carrabili: realizzati con elementi piatti o tubolari, con rete metallica o grigliato keller, uniti mediante saldatura e fissati alle strutture mediante idonei tasselli meccanici, il tutto zincato e verniciato, completi di motorizzazione per l'apertura mediante telecomando.

3. Griglie di aerazione autorimessa: griglie orizzontali e verticali dell'autorimessa da porsi ai piani interrati ed al piano terra realizzate in grigliati tipo Keller elettro-forgiati, pedonali o carrabili in pannelli bordati e zincati.

4. Sportelli a persiane o similari a chiusura dei vani tecnici nei balconi degli alloggi.

CAPITOLO "I" - IMPIANTO ELETTRICO

Per gli impianti elettrici presenti nelle unità immobiliari è previsto quanto segue:

1. Tutti i frutti e le placche saranno tipo BTicino o similare/equivalente.
2. Ogni unità immobiliare è predisposta per allaccio all'impianto per il segnale telefonico e dati; ogni unità immobiliare è dotata di cablaggi per segnale TV e Satellite e predisposizione fibra.
3. Ogni unità immobiliare è dotata di:

Impianto di terra;

Quadro gestione carichi;

Videocitofono;

Predisposizione (tubazioni e scatole) per LAN e impianto domotico per le seguenti funzionalità:

Rete locale computer;

Gestione elettrodomestici;

Antifurto.

4. Le unità commerciali al piano terra saranno consegnate al rustico per successiva personalizzazione dell'impianto elettrico da parte degli acquirenti.
5. Le dotazioni minime delle unità residenziali sono le seguenti:

a. APPARTAMENTO MONOLOCALE:

- Soggiorno

Quadro elettrico con ronzatore

Suoneria campanello integrata nel videocitofono

Punto luce con interruttore deviato

Lampada d'emergenza

Cronotermostato ambiente

4 Prese FM 10-16 A

1 Presa FM 10-16 A+T (tipo Schuko)

Presse TV satellitare distribuzione

Presse TV digitale terrestre distribuzione

- Angolo cottura

Punto luce con interruttore

Alimentazione cappa aspirante

Alimentazione piano a induzione

3 Prese FM 10-16 A+T con interruttori bipolari per frigo, lavastoviglie, forno

2 Prese FM 10-16 A H=cm110 di servizio

Punto luce con interruttore invertitore posto a ridosso della porta ed in corrispondenza della testata del divano letto

Presse FM 10-16 A+T

- Bagno

Punto luce con interruttore

Punto luce a parete con interruttore

Presse FM 10-16 A+T

Campanello d'allarme vasca/doccia

- Balcone/Terrazzo

Punto/i luce con deviatori interno appartamento

Presse FM 10-16 A+T con interruttore bipolare

b. APPARTAMENTO BILOCALE:

- Soggiorno

Quadro elettrico con ronzatore

Suoneria campanello integrata nel videocitofono

Punto luce con interruttore deviato

Lampada d'emergenza

Cronotermostato ambiente

4 Prese FM 10-16 A

1 Presse FM 10-16 A+T (tipo Schuko)

Presse TV satellitare distribuzione

Presse TV digitale terrestre distribuzione

- Angolo cottura

Punto luce con interruttore

Alimentazione cappa aspirante

Alimentazione piano a induzione

3 Prese FM 10-16 A+T con interruttori bipolari per frigo, lavastoviglie, forno

2 Prese FM 10-16 A H=cm110 di servizio

- Camera da letto

Punto luce con interruttore invertitore posto a ridosso della porta ed in corrispondenza della testata del letto, una per ciascun comodino

Termostato ambiente

4 Prese FM 10-16 A, incluse le prese comodino

Presa FM 10-16 A+T

Presa TV satellitare distribuzione

Presa TV digitale terrestre distribuzione

- Bagno

Punto luce con interruttore

Punto luce a parete con interruttore

Presa FM 10-16 A+T

Campanello d'allarme vasca/doccia

- Balcone/Terrazzo

Punto/i luce con deviatori interno appartamento

Presa FM 10-16 A+T con interruttore bipolare

c. APPARTAMENTO TRILOCALE:

- Soggiorno

Quadro elettrico con ronzatore

Suoneria campanello integrata nel videocitofono

Punto luce con interruttore deviato

Lampada d'emergenza

Cronotermostato ambiente

4 Prese FM 10-16 A

1 Presa FM 10-16 A+T (tipo Schuko)

Presa TV satellitare distribuzione

Presa TV digitale terrestre distribuzione

- Cucina

Alimentazione cappa aspirante

Alimentazione piano a induzione

3 Prese FM 10-16 A+T con interruttori bipolari per frigo, lavastoviglie, forno

2 Prese FM 10-16 A H=cm110 di servizio

- Camera da letto

Punto luce con interruttore invertitore posto a ridosso della porta ed in corrispondenza della testata del letto, una per ciascun comodino

Termostato ambiente

4 Prese FM 10-16 A, incluse le prese comodino

Presa FM 10-16 A+T

Presa TV satellitare distribuzione

Presa TV digitale terrestre distribuzione

- Seconda camera

Punto luce con deviatore

Termostato ambiente

2 Prese FM 10-16 A

Presa FM 10-16 A+T

Presa TV satellitare distribuzione

Presa TV digitale terrestre distribuzione

- Bagno principale

Punto luce con interruttore

Punto luce a parete con interruttore

Presse FM 10-16 A+T

Campanello d'allarme vasca/doccia

- Bagno di servizio

Punto luce con interruttore

Punto luce a parete con interruttore

Presse FM 10-16 A+T

Campanello d'allarme vasca/doccia

- Balcone/Terrazzo

Punto/i luce con deviatori interno appartamento

Presse FM 10-16 A+T con interruttore bipolare

d. APPARTAMENTO QUADRILOCALE:

- Soggiorno

Quadro elettrico con ronzatore

Suoneria campanello integrata nel videocitofono

Punto luce con interruttore deviato

Lampada d'emergenza

Cronotermostato ambiente

4 Presse FM 10-16 A

1 Presse FM 10-16 A+T (tipo Schuko)

Presse TV satellitare distribuzione

Presse TV digitale terrestre distribuzione

- Cucina

Alimentazione cappa aspirante

Alimentazione piano a induzione

3 Prese FM 10-16 A+T con interruttori bipolari per frigo, lavastoviglie, forno

2 Prese FM 10-16 A H=cm110 di servizio

- Camera da letto

Punto luce con interruttore invertitore posto a ridosso della porta ed in corrispondenza della testata del letto, una per ciascun comodino

Termostato ambiente

4 Prese FM 10-16 A, incluse le prese comodino

Presse FM 10-16 A+T

Presse TV satellitare distribuzione

Presse TV digitale terrestre distribuzione

- Seconda/terza camera

Punto luce con deviatore

Termostato ambiente

2 Prese FM 10-16 A

Presse FM 10-16 A+T

Presse TV satellitare distribuzione

Presse TV digitale terrestre distribuzione

- Bagno principale

Punto luce con interruttore

Punto luce a parete con interruttore

Presse FM 10-16 A+T

Campanello d'allarme vasca/doccia

- Bagno di servizio

Punto luce con interruttore

Punto luce a parete con interruttore

Presse FM 10-16 A+T

Campanello d'allarme vasca/doccia

- Balcone/Terrazzo

Punto/i luce con deviatori interno appartamento

Presa FM 10-16 A+T con interruttore bipolare

e. ULTERIORI AMBIENTI:

- Soffitta ad uso esclusivo

Punto luce a parete con deviatore per illuminazione vano scala interna

Punto luce con deviatore disimpegno

Punto luce a soffitto con interruttore

3 Prese FM 10-16 A

1 Presa FM 10-16 A+T

- Cantina

Linea di alimentazione da contatore condominiale

Punto luce con interruttore, completo di plafoniera al neon

Presa FM 10-16 A

- Box auto

Quadro elettrico incluso nel quadro condominiale (a defalco) o indipendente con interruttore bipolare

Punto luce con interruttore, completo di plafoniera al neon

Presa FM 10-16 A

6. Parti condominiali:

Tutti i circuiti costituenti gli impianti condominiali sono, parzialmente o totalmente, alimentati dall'impianto fotovoltaico con inverter;

Gli impianti di illuminazione dei vani scala e degli androni di ingresso, dei camminamenti esterni e della illuminazione decorativa sono suddivisi in circuiti con illuminazione permanente di sicurezza sempre accesa ed integrazione comandata da crepuscolare con orologio e illuminazione di emergenza;

L'impianto di illuminazione dei corridoi delle cantine e dell'autorimessa è suddiviso in circuiti con illuminazione con sensori di movimento;

È previsto impianto di videocitofono in prossimità dell'ingresso principale, dall'esterno alle scale condominiali;

Predisposizione per impianto di videosorveglianza con telecamera agli ingressi (carrabile e pedonale) del fabbricato;

Impianto di antenna centralizzato, predisposizione distribuzione in fibra ottica e ricezione di segnali satellitari;

Illuminazione esterna funzionante con crepuscolare;

Illuminazione d'emergenza in scale, parti comuni e autorimessa realizzato con lampade munite di batterie ed alimentate con circuito dedicato.

CAPITOLO "L" - IMPIANTI ASCENSORE (N° 2)

A seguire le caratteristiche degli impianti ascensore:

1. Fermate a tutti i Piani, dai livelli interrati al Piano Servizi;
2. Motore elettrico con sistema di recupero dell'energia;
3. Porte di piano e di cabina automatiche con foto-cellula;
4. Finiture interne cabina in acciaio verniciato e pannellature in laminato (o superiori), corrimano, specchio, celino con faretti;
5. Sistemi di sicurezza con luce di emergenza, ritorno al piano ed apertura porte in caso di emergenza;
6. Impianto vocale a due vie per allarme collegato telefonicamente con centrale operativa attiva 24 h su 24.

CAPITOLO "M" - IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

In ogni unità immobiliare sono previsti:

1. Impianto idrico di adduzione di acqua fredda e acqua calda sanitaria in tubazioni multistrato coibentate. L'acqua calda sanitaria prodotta dalle pompe di calore private.
2. Impianti di scarico delle acque nere dei bagni delle cucine nonché attacchi e scarichi per lavatrice e lavastoviglie. Impianto di scarico delle acque chiare nelle coperture nei balconi, terrazze ed a piano terra;
3. Sanitari di primaria marca nazionale, in porcellana bianca, completi di rubinetteria monocomando, vaso, bidet, lavabo, vasca o piatto doccia in porcellana bianca o vetroresina;
4. Rubinetto con portagomma nel terrazzo.
5. Ai piani interrati sono ubicate la centrale idrica e i serbatoi di accumulo.

CAPITOLO "N" - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

In ogni unità immobiliare (ad esclusione delle unità commerciali al piano terra) per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, è previsto un sistema a pompa di calore. Il sistema è costituito da un'unità esterna, collegata tramite linee frigorifere in rame, ad un modulo idronico a pavimento, entrambi posizionati in vano tecnico esterno ricavato sul terrazzo.

È prevista l'installazione di impianto di riscaldamento del tipo a pavimento radiante.

È prevista l'installazione di fancoil a parete.

Nei servizi igienici è prevista l'installazione di scaldasalviette.

La gestione del pavimento radiante nel singolo locale avverrà mediante un termostato ambiente dedicato che azionerà l'apertura o la chiusura dei motori elettrici di tipo ON/OFF.

Il controllo della temperatura per i fancoil nel periodo invernale avverrà mediante termostati a parete e sonde di temperatura. Per il raffrescamento estivo il controllo dei fancoil avverrà tramite telecomando.

CAPITOLO "O" - IMPIANTO DI INIBIZIONE INCROSTAZIONI E CORROSIONI NEI TUBI TERMICI

Le tubazioni e le apparecchiature dell'impianto termico sono protetti contro la formazione di incrostazioni calcaree e contro le corrosioni interne tramite l'addolcimento dell'acqua di alimentazione dei boiler.

CAPITOLO "P" IMPIANTO FOTOVOLTAICO

La produzione di energia elettrica dell'impianto fotovoltaico sarà a servizio degli impianti condominiali.

CAPITOLO "Q" - IMPIANTI DI SCARICO E RIUTILIZZO DELLE ACQUE

L'acqua piovana proveniente dalle terrazze, dalle coperture e dalle parti comuni sarà in parte recuperata e accumulata nell'apposita vasca di accumulo.

CAPITOLO "R" - PLUVIALI E SCARICHI

Le colonne di scarico sono suddivise in colonne di scarico delle acque nere dei bagni, colonne di scarico delle cucine e delle lavatrici e colonne di scarico delle acque piovane. Queste ultime convogliate alla vasca di accumulo delle acque piovane mentre per le prime due è previsto il collegamento diretto al Collettore Comunale.

CAPITOLO "S" – PREVENZIONE E PROTEZIONE INCENDI

Ai fini della **prevenzione e protezione incendi** il fabbricato su tutti i piani in elevazione e l'autorimessa nei suoi tre piani interrati sono dotati di idranti, manichette, naspi, ed inoltre potranno essere dotate di dispositivi passivi (porte tagliafuoco ecc.) e attivi (rilevatori di fumi ecc.)

in accordo alle normative vigenti e secondo le prescrizioni impartite dal competente Comando dei V.V.F. al fine di consentire l'agibilità del fabbricato. In particolare al piano interrato -3 sono previste delle vasche di raccolta e contenimento dell'acqua a servizio esclusivo dell'impianto antincendio ed un locale per la stazione di pompaggio, inoltre su questo piano è anche previsto un impianto antincendio tipo Sprinkler a soffitto.

CAPITOLO "T" - SISTEMAZIONI ESTERNE - VARIE

Le pavimentazioni esterne di pertinenza del fabbricato hanno finitura con pavimentazione in gres porcellanato anti-gelivo ed antisdrucchiolo.

In prossimità degli ingressi sono previste delle fioriere in opera o prefabbricate.

L'ingresso principale sarà dotato di cassette di posta.

DISPOSIZIONI FINALI

La parte promittente venditrice si riserva di apportare le modifiche che in fase esecutiva si dovessero rendere necessarie per esigenze tecniche non diversamente risolvibili o imposte da prescrizioni legislative, norme e/o regolamenti comunali. Eventuali variazioni non andranno comunque a variare tipologie, prestazioni e livello qualitativo di quanto riportato nel capitolato.

Il presente elaborato individua gli elementi fondamentali della costruzione come progettata, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti nonché le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi individuati per tipologie, caratteristiche e valori omogenei e l'elenco delle finiture e degli accessori previsti per le unità abitative.

Per l'esecuzione dell'opera la società promittente venditrice si avvale della **Direzione dei Lavori da essa nominata**; al fine di garantire la migliore realizzazione dell'opera stessa, secondo i requisiti e le prestazioni tecniche qui descritte, in corso di esecuzione le voci del presente capitolato possono essere modificate a insindacabile giudizio della Direzione Lavori, fermo restando che le stesse non comporteranno una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.