

CAPITOLATO RELATIVO ALLE UNITA' IMMOBILIARI
SITE IN LOCALITA' ISOLA SACRA, FIUMICINO,
Via Trincea delle Frasche snc

Descrizione dell'intervento edilizio

L'edificio oggetto della costruzione è un progetto di due piani costituito da 12 appartamenti con destinazione urbanistica residenziale ed uno Torrino (riservato alla società costruttrice), di cui 8 Bilocali e 4 Trilocali. Il piano rialzato prevede quattro Bilocali e due Trilocali, tutti con balcone, terrazzo e giardino. Il piano primo i restanti quattro Bilocale e i due Trilocali tutti con ampio balcone e terrazzo.

Le unità immobiliari tutte in classe energetica A+ sono realizzate con un'attenzione particolare al risparmio energetico e all'insonorizzazione delle parti in comune. Dotate di videocitofono, antenna centralizzata, di impianto fotovoltaico da 1 KW ed un impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore.

L'ingresso all'edificio avviene tramite un'area condominiale esterna interclusa da un cancello carrabile e pedonale in cui si trovano anche i posti auto e moto (almeno uno per ogni unità immobiliare). Da questa si accede all'aria condominiale interna, delimitata da un portone, e agli ampi corridoi dove sono situati i portoni delle unità immobiliari site al piano rialzato e le scale per primo Piano.

Descrizione dei materiali impiegati

Struttura:

1. Struttura portante in telaio di cemento armato su fondazione a platea dello spessore di 50 cm.
2. Copertura a terrazzo, composta da un solaio in latero cemento da 30 cm, da una spianata di calce su cui è posto un pacchetto coibentante comprendente un isolante in polistirene o similare per uno spessore di 18 cm, da un'impermeabilizzazione a doppio strato di guaina bituminosa e ardesiata, da una finitura con pavimento in gres porcellanato e relativi bocchettoni e discendenti in alluminio grigio chiaro.
3. Tamponature esterne in muratura di mattoni alveolari di laterizio Poroton Isolforte 35/700T o similari, spessore da 35-30cm, con un indice di trasmittanza termica pari a 0,436 W/m²°K e un indice di valutazione del potere fonoisolante RW pari a 52 dB.
4. Divisori delle unità immobiliari composti da doppia tramezzatura effettuata con blocchi in laterizio dello spessore 12 cm, con interposta una doppia pannellatura di fibra di legno/lana di roccia con un indice di valutazione del potere fono isolante RW inferiore a 51 dB.

Finiture Esterne unità immobiliari:

5. Intonaci esterni eseguiti con prodotti premiscelati cementizi della Fassa Bortolo, rifiniti con una lavorazione a pezza idonea per la verniciatura.
6. Soglie in lastre di pietra naturale (Travertino) dello spessore di cm 3/4.
7. Pavimentazioni esterne (balconi, terrazzi e marciapiedi) in piastrelle in gres porcellanato antigelivo e antisdrucchiolo di prima scelta marca Marazzi o similare, posato in opera a filarone come da campionatura visibile in cantiere.
8. Tinteggiatura delle facciate del fabbricato con pittura inalterabile a base di silicati silossanici delle migliori marche, con colore nella gamma delle terre naturali.
9. Avvolgibili motorizzati in pvc estruso di color bianco o similare rinforzati per l'oscuramento degli ambienti.

Finiture Interne unità immobiliari:

10. Tramezzature interne in forati di laterizio dello spessore di 8/10 cm.
11. Intonaci interni eseguiti con prodotti premiscelati cementizi della Fassa Bortolo, rifiniti con prodotti premiscelati della stessa casa.
12. Pavimenti interni del piano rialzato saranno realizzati in piastrelle di gres porcellanato di prima scelta, Marazzi o similare, dimensioni di cm 15*90 (effetto Legno) o similare come da campionatura visibile in cantiere, posato in opera a correre distanziato, stuccato con prodotti Mapei, compreso zoccolino battiscopa come da campionatura visibile.
13. Pavimenti dei Bagni saranno realizzati con piastrelle di gres porcellanato di prima scelta, Marazzi o similare, dimensioni di cm 15*90 (effetto Legno) o similare come da campionatura visibile in cantiere, posato in opera a correre distanziato, stuccato con prodotti Mapei, come da campionatura visibile.
14. Rivestimento dei bagni in piastrelle di gres porcellanato di prima scelta, marca Marazzi o similare delle dimensioni di cm 20 x 50 o similare come da campionatura visibile in cantiere, posato in opera per un'altezza di cm 120 coronato con una greca decorativa formato mosaico altezza 10 cm; per doccia e vasca il rivestimento sarà posato in opera ad un'altezza di 210 cm con piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni 20 x 20 o similare con disegno a mosaico.
15. Tinteggiatura con pittura lavabile antimuffa colore chiaro delle migliori marche.
16. Serramenti/infissi esterni in pvc o legno lamellare delle migliori marche e conformi a tutte le specifiche tecniche richieste dalla legge sull'efficienza energetica, di colore bianco con vetrocamera spessore 33.1/12/33.1 basso emissivo argon.

17. Porte interne bugnate laminate, colore bianco/avorio, complete di mostre, cornici, cerniere e maniglie in alluminio cromato satinato.
18. Portoncino di sicurezza ECO, per l'ingresso all'unità immobiliare, tipo blindato, con anta mobile tamburata in doppia lamiera zincata spessore 12/10, coibentata con materiali fonoassorbenti ad alta densità; serratura a doppia mappa triplice a sette punti di presa; rivestimento interno con pannello liscio colore bianco/avorio; rivestimento esterno pantografato di colore chiaro a fibre parallele ad alta resistenza.

Impianti unità immobiliari:

19. Impianto idraulico sanitario per servizi igienici e cucina, eseguito sottotraccia con tubazioni adduttrici in multistrato mixal/pexal, scarichi in pvc pesante e insonorizzante con guarnizione, sanitari in vitreus china colore bianco mod. City Pro marca GSI o similari, filo muro e scarico a terra. Rubinetteria cromata mod. Sagittario marca Gattoni o similare. Punto di adduzione acqua su ogni balcone e terrazzo.
20. Impianto climatizzazione termica autonomo a pompa di calore con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria del tipo Samsung - Daikin o similari, sarà realizzato con il sistema aria/aria e sarà costituito da due/tre unità interne opportunamente dimensionate per i tre locali, modello split del tipo WindFree o similari.
21. Impianto fotovoltaico con potenza di picco di 1 kW composto di: moduli fotovoltaici, struttura di fissaggio degli stessi al terrazzo di copertura, inverter, quadro di protezione.
22. Illuminazione esterna con apposite lampade da esterni posizionate su finestre e porte finestre.
23. Impianto elettrico sfilabile sottotraccia per illuminazione e forza motrice interna, completo di punti luce, luce emergenza, prese di corrente, prese TV, prese telefoniche, con frutti ad incasso Serie Ticino Light o similari completi di placca colore bianco, il tutto eseguito secondo le norme di legge vigenti, incluso quadro elettrico costituito da interruttori magnetotermici e differenziali. Impianto di antenna TV per ricezione terrestre e satellitare con prese SAT, impianto videocitofonico con monitor. Impianto elettrico sfilabile sottotraccia per illuminazione esterna al pozzetto di prossimità.

Finiture esterne, giardino e recinzioni delle unità immobiliari al piano rialzato:

24. Recinzioni perimetrali e divisori saranno realizzati su un cordolo in C.A, da un muro in laterizio cementizio, rifinito a faccia vista, dello spessore di circa 20 cm e altezza di 180 cm, coronato da lastre di pietra naturale spessore 3 cm.
25. Vialetti pedonali realizzati su soletta di cls armato con finitura in gres porcellanato antidrucciolo e antigelivo.
26. Cancelli pedonali realizzati in ferro battuto con zincatura a caldo e verniciatura a polvere, per i due trilocali.

27. Predisposizione con canalizzazione e pozzetti per successivo utilizzo tramite un progetto di un giardino con impianto elettrico e di illuminazione.
28. La sistemazione esterna dei giardini riguarderà la pulizia del terreno da tutti i materiali di risulta.
29. Porte ad anta in alluminio color bianco con relativa persiana di ventilazione per box lavatrice, impianto FTV e termico; posizionate sui rispettivi balconi opportunamente predisposti.

Opere condominiali:

30. Scale interne condominiale in muratura rivestita in pietra naturale e corrimano in ferro verniciato a polvere.
31. Impianto elettrico condominiale sfilabile sottotraccia per illuminazione e forza motrice, completo di punti luce, luce emergenza, prese di corrente, con frutti ad incasso Serie Ticino Light o similari, completi di placca colore bianco, il tutto eseguito secondo le norme di legge vigenti, incluso quadro elettrico costituito da due interruttori magnetotermici e un differenziale.
32. Illuminazione corpo scala condominiale composto da plafoniere marca Nobile o simile.
33. Viale pedonale e carrabile per l'accesso condominiale con i relativi posti auto sarà realizzato con pietre cementizie del tipo betonelle poste a filaroni paralleli. Sarà inoltre predisposta una canalizzazione per il collegamento all'impianto elettrico dell'unità immobiliare corrispondente ad ogni posto auto, per il posizionamento di un eventuale e futura colonnina di ricarica elettrica (WallBox).
34. Cassette postali ad incasso su muratura esterna.
35. Cancelli Carrabile condominiale realizzato in ferro battuto con zincatura a caldo e verniciatura a polvere con automazione e illuminazione.
36. Cancelli pedonale condominiale realizzato in ferro battuto con zincatura a caldo e verniciatura a polvere, con apertura elettrica comandata anche a distanza dal videocitofono.
37. Realizzazione di idonei alloggiamenti (fronte strada) per l'allaccio dei servizi di urbanizzazione (Acqua Luce Telefono), comprensivo delle tubazioni di collegamento
38. Realizzazione di uno spazio condominiale esterno per la raccolta dei rifiuti.