

## DESCRITTIVO LAVORI:

### Complesso Residenziale Green Living Bufalotta

#### Roma - Via della Bufalotta snc

#### 1. Premesse

Il presente documento descrive in modo sintetico e tecnico le caratteristiche costruttive e impiantistiche del complesso residenziale “Green Living Bufalotta – Ville e Appartamenti”, realizzato da ARCADIA61 S.r.l. (di seguito “la Proprietà”). Tutte le lavorazioni indicate, anche se non esplicitamente specificate, includono manodopera, materiali e attrezzature necessarie per la consegna delle opere complete, rifinite e pienamente funzionali, nel rispetto delle normative vigenti e delle regole della buona pratica edilizia.

#### 2. Descrizione del Progetto

Il complesso sorgerà su un’area di circa 20.000 m<sup>2</sup>, con accessi pedonali e carrabili automatizzati su Via della Bufalotta. Una viabilità interna, dotata di marciapiedi e illuminazione, garantirà l’accesso alle unità immobiliari, ai parcheggi e alle aree comuni, caratterizzate da spazi verdi con essenze autoctone, alberature ad alto fusto e siepi ornamentali.

#### Tipologie edilizie previste:

- **Tre edifici plurifamiliari** su due livelli fuori terra, oltre piano interrato con box auto, cantine e locali tecnici, serviti da scala interna ed ascensore.
- **Tre ville bifamiliari indipendenti**, ciascuna su due livelli fuori terra, con accessi esclusivi, tettoia per auto, portico, balcone e giardino terrazzato.
- **Tre ville unifamiliari indipendenti**, anch’esse su due livelli fuori terra, con caratteristiche analoghe alle bifamiliari.

#### 3. Aree, Beni e Servizi Comuni

- Viabilità interna a senso unico con pavimentazione in asfalto e marciapiedi realizzati con cigli in calcestruzzo e pavimentazione in betonelle.
- Giardini condominiali con impianto di irrigazione dedicato alimentato da pozzo artesiano.
- Illuminazione interna delle aree comuni con corpi illuminanti a LED.
- Posti auto per visitatori e aree di manovra.
- Area ecologica per raccolta differenziata.
- Cancelli automatizzati carrabili e pedonali.

- Locale condominiale di circa 23 m<sup>2</sup> ad uso guardiania/portineria.
- Impianto idrico con pozzo artesiano e serbatoi per raccolta acque meteoriche.
- Impianto fotovoltaico condominiale da circa 20 kW con batterie di accumulo.
- Predisposizione per impianto di videosorveglianza condominiale.
- Recinzioni in muratura a faccia vista verniciata con sovrastante struttura metallica zincata e verniciata.
- Sistemazione a verde con terreno vegetale e piantumazione secondo progetto.
- Impianto videocitofonico centralizzato.

#### **4. Opere Strutturali e Finiture**

##### **Strutture:**

- Scavi e rinterri per fondazioni.
- Fondazioni in cemento armato conformi alla normativa antisismica (Zona 3/A).
- Struttura portante in cemento armato (pilastri, travi, solai latero-cementizi).
- Solai di copertura e tettoie in cemento armato.

##### **Isolamento e impermeabilizzazione solai di copertura:**

- I solai di copertura saranno realizzati con: membrana in PVC per la diffusione del vapore, isolamento in polistirene espanso, strato di regolarizzazione in malta cementizia, doppia guaina bituminosa armata con poliestere, bocchettoni per pluviali gronde, converse, scossaline e compluvi, copertura con tegole tipo "Portoghese" in laterizio.

##### **Murature:**

- Tamponature esterne in laterizio Poroton® da 35 cm, intonacate con malte isolanti e traspiranti.
- Isolamento dei ponti termici mediante pannelli termoacustici.
- Pareti divisorie tra le singole unità in Poroton® ad alte prestazioni acustiche da 30 cm.
- Tramezzature interne in laterizio forato da 8 cm.

##### **Massetti e Impermeabilizzazioni:**

- Doppio massetto: uno tecnico per impianti e pendenze, uno per riscaldamento radiante.
- Impermeabilizzazioni su pavimenti esterni, interni e coperture.

##### **Intonaci:**

- Intonaci cementizi premiscelati traspiranti per interni ed esterni.
- Finitura esterna granulata, interna liscia.

#### **5. Opere in Pietra Naturale**

- Battiscopa esterno in gres porcellanato.
- Soglie in marmo per portoni, porte-finestre e finestre.
- Scale interne, grado, sotto grado e zoccolatura in marmo.

## **6. Infissi e Serramenti**

### **Controtelai e Avvolgibili:**

- Controtelai monoblocco coibentati con cassonetti integrati e avvolgibili in alluminio motorizzati, colore grigio antracite.

### **Serramenti:**

- Infissi in PVC Schüco® modello Living Total Light grigio antracite, profilo a 7 camere, a bassa trasmittanza termica e guarnizioni EPDM, vetri-camera isolanti, ferramenta e maniglie cromate Schüco®.

### **Porte Interne:**

- porte interne delle singole abitazioni in listellare di abete laccato bianco, mostre di rifinitura in abete laccato bianco, ferramenta, serrature, cerniere e maniglie con finitura silver satinata.

### **Portoni Blindati:**

- classe antieffrazione 3, comprensive di controtelaio in acciaio ancorato alla muratura, telaio in lamiera zincata, con guarnizioni perimetrali di colore nero, cerniere regolabili con cappucci cromati, coibentazione interna in poliuretano espanso per l'isolamento termico, spioncino grandangolare cromato, serratura di sicurezza a cilindro europeo, pomo interno e maniglia interna cromati, spazzola anti spiffero, pannellatura esterna modanata in legno o simile, pannellatura interna liscia di colore bianco.

## **7. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

### **Pavimentazioni interne delle unità immobiliari**

- La pavimentazione degli ambienti interni alle unità immobiliari sarà realizzata al piano terra con piastrelle di gres porcellanato rettificato di prima scelta, 60x60 cm per le ville bifamiliari, 100x100 cm per le ville unifamiliari, posate con adesivi cementizi e stuccati con materiali cementizi.
- In tutti gli ambienti, esclusi quelli rivestiti, sarà installato battiscopa in gres porcellanato abbinato al colore del pavimento, altezza 8 cm.
- Al piano primo (zona notte) la pavimentazione sarà in parquet di rovere leggermente spazzolato, con battiscopa abbinato. Per le ville unifamiliari la pavimentazione del corridoio di disimpegno al piano primo sarà realizzata in marmo, mentre per le ville bifamiliari sarà realizzato in gres porcellanato.
- L'acquirente potrà scegliere il colore del pavimento tra le campionature messe a disposizione dall'impresa costruttrice, purché la scelta avvenga prima della posa.

### **Rivestimenti**

- Le pareti dei bagni saranno rivestite in gres porcellanato, formato 60×120 cm, applicato con adesivi e stucchi cementizi colorati, fino a un'altezza di 1,20 m dal pavimento e fino a 2,40 m nelle zone doccia.

### **Pavimentazione Esterna**

- Pavimentazione delle aree esterne di pertinenza, dei portici e dei balconi realizzata in gres porcellanato antiscivolo e antigelo per esterni 30x60.
- Camminamento di collegamento dal cancello pedonale alla pavimentazione perimetrale della singola unità abitativa, in gres porcellanato antiscivolo e antigelo per esterni 30x60.

## **8. OPERE TERMO-IDRAULICHE**

### **Impianto Termico e di Climatizzazione**

È prevista la realizzazione di impianto termico e di climatizzazione mediante pompe di calore elettriche DAIKIN® serie Altherma, ad alta connettività, idonee per:

- riscaldamento mediante sistema radiante a pavimento;
- climatizzazione canalizzata degli ambienti interni;
- produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto sarà composto da:

- Pompa di calore DAIKIN® serie Altherma con serbatoio di accumulo da 230 litri per riscaldamento radiante e produzione di acqua calda sanitaria.
- Unità esterna ad aria con tecnologia inverter ad alta connettività.
- Unità interna compatta canalizzabile con modulo idronico, pannello di comando, canali e griglie per la distribuzione dell'aria climatizzata.
- Presenza di termostati ambientali puntuali in ogni locale.
- Sistema radiante a pavimento composto da:
  - pannelli isolanti in polistirene espanso preformato;
  - tubazioni in polietilene ad alta temperatura;
  - guaina isolante e striscia perimetrale in polietilene espanso.
- Centraline termiche per la gestione e il controllo dell'impianto.
- Predisposizione per l'installazione di termoarredi elettrici nei bagni.

### **Ventilazione Meccanica Controllata (VMC)**

L'impianto di climatizzazione sarà integrato con sistema di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) AIRZONE®, connesso all'impianto canalizzato e dotato di scambiatore termico a doppio flusso, finalizzato al ricambio continuo dell'aria interna con recupero di calore.

- L'intero impianto sarà gestibile da remoto tramite app dedicata.

## **9. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

### **Rete di distribuzione e scarico**

- Realizzazione di rete idrica per la distribuzione di acqua calda e fredda, comprensiva di tubazioni e raccordi opportunamente dimensionati per garantire la corretta alimentazione dei punti di utilizzo nelle unità abitative.
- Collegamento diretto alla pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria, con sistema di accumulo integrato.

### **Sanitari e rubinetterie**

- Apparecchi sanitari marca GEBERIT®, modello SMYLE simili o equivalenti, in porcellana vetrificata.
- Composizione dei bagni: lavabo, bidet e vasi sospesi con cassetta ad incasso, piatto e box doccia.
- Rubinetterie marca Paffoni® modello RED o similari, con miscelatore monocomando cromato.
- Doccia con miscelatore a incasso, deviatore, doccia fissa e rubinetto indipendente.

## **10. IMPIANTO ELETTRICO**

- Impianto conforme alle normative vigenti, con quadri elettrici, prese forza motrice, punti luce, luci di emergenza, interruttori e prese serie BTiticino® serie MatixGO bianche.
- Potenza nominale: 6 kW, monofase 220V.
- Corpi luce esterni inclusi come da progetto.
- Nei giardini privati: predisposizione elettrica per illuminazione.
- Ogni unità sarà dotata di impianto videocitofonico tipo URMET® o similari, con corpo interno e collegamento ai videocitofoni esterni.
- Predisposizione punti LAN/dati e prese TV collegate ad antenne satellitari e terrestri dedicate.

### **Impianto fotovoltaico individuale**

- Ogni unità sarà dotata di impianto fotovoltaico dedicato da 4,27 kW, con pannelli installati in copertura.
- Sarà fornita documentazione di conformità per la pratica GSE. La pratica e l'allaccio al gestore sarà ad esclusiva cura dell'acquirente.
- Predisposizione dei cavidotti di impianto per batterie di accumulo in locale dedicato. Sono escluse fornitura, posa in opera e conseguente allaccio delle batterie di accumulo.

## **11. OPERE IN CARTONGESSO**

- Realizzazione di controsoffittature interne, con struttura in alluminio e pannelli in cartongesso.
- Nei bagni saranno impiegati pannelli in cartongesso idrorepellenti.

## **12. TINTEGGIATURE**

### **Tinteggiatura esterna**

- Le superfici esterne intonacate saranno tinteggiate mediante applicazione di isolante di fondo colorato e successiva finitura con due mani di pittura silossanica, con colorazione conforme al progetto architettonico. I muri perimetrali in cemento armato a faccia vista saranno tinteggiati secondo le specifiche progettuali.

#### **Tinteggiatura interna**

- Le superfici interne delle unità immobiliari ad uso residenziale saranno trattate con ciclo completo di pitturazione, comprendente carteggiatura, applicazione di isolante di fondo, rasatura in pasta e finitura con idropittura bianca a base d'acqua, eseguita fino a copertura uniforme.

### **13. OPERE IN METALLO E PVC**

- I cancelli carrabili e pedonali per l'accesso e l'uscita dal complesso residenziale, nonché quelli interni per l'accesso ai giardini privati delle ville, saranno realizzati in ferro zincato e verniciati con polveri termoindurenti di colore grigio antracite.
- Tutti i cancelli carrabili saranno dotati di sistema di motorizzazione elettrica per apertura e chiusura automatizzata. L'accesso al complesso avverrà tramite telecomando mentre l'uscita sarà regolata da sensori a pavimento.
- I parapetti esterni saranno eseguiti in ferro zincato e verniciati con polveri termoindurenti grigio antracite.
- Le chiusure dei vani tecnici esterni saranno realizzate in metallo zincato verniciato o PVC in colore grigio antracite.

### **14. OPERE ESTERNE**

#### **Giardini Pertinenziali Privati**

- Le aree verdi pertinenziali, realizzate su più livelli terrazzati collegati tra loro, sono progettate secondo criteri di Ingegneria Naturalistica come da elaborati progettuali. I giardini di pertinenza delle singole unità immobiliari saranno consegnati in stato di pulizia, livellati, e dotati di:
  - pozzetto con arrivo corrente elettrica per predisposizione illuminazione giardino;
  - rubinetto per irrigazione manuale, a servizio sia del giardino che dei terrazzi;
  - punto luce esterno in corrispondenza del cancello pedonale;

#### **Impianto di Raccolta delle Acque Meteoriche**

- Realizzazione di rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle falde di copertura, mediante tubazioni dimensionate, pozzetti di raccolta e coperchi in cemento, convogliati al serbatoio generale.
- Il serbatoio sarà integrato con acqua proveniente da pozzo artesiano e destinato all'irrigazione delle aree verdi condominiali e delle unità abitative dotate di giardino privato.
- La gestione dell'irrigazione sarà regolata tramite sistema di contabilizzazione dei consumi elettrici individuali.

## 15. CONCLUSIONI

La società ARCADIA61 S.r.l. si riserva la facoltà di apportare modifiche alle opere e ai materiali descritti, qualora ciò si rendesse necessario per garantire la migliore esecuzione dell'intervento. Le variazioni potranno riguardare aspetti tecnici, estetici o derivare da richieste specifiche degli enti competenti. In ogni caso, i materiali eventualmente sostituiti saranno equivalenti per caratteristiche e pregio. Eventuali richieste di varianti da parte dell'acquirente dovranno essere comunicate tempestivamente alla Proprietà, che valuterà discrezionalmente la fattibilità e ne comunicherà eventuali costi aggiuntivi.

Roma \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*I\_\_ proponent \_\_*

*per accettazione* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*ARCADIA61 S.r.l.*  
*L'Amministratore Unico*