

CAPITOLATO TECNICO

DI VENDITA

Conforme al Decreto Legislativo 20 giugno 2005 n. 122 – “*disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210*”, per la demolizione e ricostruzione, legge 21/2009 e s.m.i. “Piano Casa”, comprese tutte le opere e rifiniture da eseguirsi per la realizzazione di un complesso residenziale in Roma, sito tra Via A. Meucci, V.le G. Marconi e Via dei Prati dei Papa – Municipio XI (ex XV), di proprietà della Società Augusta S.r.l..



Terrazze **Marconi**

VIVERE ROMA

STRUTTURA

Per quanto concerne le opere strutturali esse dovranno rispettare le norme di cui al D.M. 17 gennaio 2018, Circolare 21 gennaio 2019, n. 7, C.S.LL.PP. "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" oltre a tutti i riferimenti attuativi e specialistici in essi citati.

Saranno del tipo:

- Fondazioni su palificata con soletta di ripartizione;
- Strutture in elevazione in cemento armato del tipo a telaio con pilastri e travi;
- Solai con soletta piena o laterizio;
- Rampe scala in cemento armato, acciaio;
- Vani ascensori in cemento armato;

TAMPONATURE

Le tamponature esterne dovranno rispettare le norme Nazionali, Regionali e Comunali in materia di risparmio energetico e in materia di requisiti acustici passivi. Saranno realizzate con muratura a cassetta con isolamento o con muratura in blocchi di laterizio alveolato spessore circa cm 35 con file di camere d'aria in opposizione al flusso termico come previsto dalla legge n.10/91 e secondo le normative vigenti per il risparmio energetico. Tutti i ponti termici tra tamponature e strutture in calcestruzzo saranno risolti attraverso l'utilizzo di pannello isolante e tavellina in laterizio.

La malta usata garantirà la classe di resistenza non inferiore a M2.5 e prestazioni adeguate in termini di durabilità.

MURATURE**DIVISORI TRA APPARTAMENTI E PARTI COMUNI:**

Muratura a cassa vuota dello spessore di cm 20/25 costituita da doppia parete con forati dello spessore di cm 8 con interposto materiale termo-acustico dello spessore di circa cm 4/8;

DIVISORI INTERNI APPARTAMENTI:

Muratura in elevazione retta o curva realizzata con elementi in laterizio o latero-gesso spessore 8 cm.

La malta usata garantirà la classe di resistenza non inferiore a M2.5 e prestazioni adeguate in termini di durabilità.

COPERTURA - IMPERMEABILIZZAZIONI

Le coperture saranno realizzate a terrazze piane con la seguente stratigrafia o stratigrafie equivalenti:

- Barriera al vapore;
- Massetto delle pendenze;
- Pannello isolante;
- Impermeabilizzazione;
- Strato di scorrimento in polietilene;
- Massetto a protezione;
- Pavimentazione in Gres;

Le impermeabilizzazioni saranno realizzate con guaina doppio strato (-15/-20) o con materiali equivalenti in pvc o poliolefine.

Le membrane impermeabilizzanti prefabbricate sono ottenute per coestrusione di un compound a base di bitume-polimero elastoplastomerico e di un'armatura in tessuto non tessuto di poliestere da filo continuo posta nello spessore della membrana in completa sinergia con la stessa.

Nota: L'isolamento termo-acustico è realizzato con materiali e spessori idonei secondo quanto previsto dalle vigenti norme del risparmio energetico, dalla legge 10/91.

COIBENTAZIONE ACUSTICA

Il benessere acustico all'interno degli edifici verrà garantito dalla corretta esecuzione rispetto alle prestazioni dei vari componenti che costituiscono la facciata e le partizioni interne orizzontali e verticali.

In particolare, per garantire protezione acustica adeguata nei confronti dei rumori generali, sia dentro che fuori dell'edificio, saranno soddisfatti i requisiti dei componenti in termini di:

- Isolamento acustico delle partizioni interne orizzontali e verticali verso i rumori aerei interni;
- Isolamento acustico delle facciate verso i rumori esterni;
- Isolamento acustico delle partizioni interne orizzontali verso i rumori impattivi;
- Isolamento acustico verso i rumori degli impianti.

Nota: Tutti i requisiti, le caratteristiche tecniche dei componenti utilizzati fanno riferimento al D.P.C.M. 5-12-1997 – Requisiti acustici passivi degli edifici.

INTONACI

PARTI COMUNI, CONDOMINIALI ED ESTERNE

Le parti comuni e condominiali esterne saranno realizzate con intonaco cementizio pronto premiscelato in sacchetti, costituito da un primo strato di fondo e da strati di finitura, tirato in piano e frattazzato, applicato con le necessarie poste e guide, rifinito con uno strato di malta e spugnato alla pezza, eseguito su superfici piane, verticali o orizzontali.

UNITA' IMMOBILIARI E PARTI COMUNI INTERNE

Le unità immobiliari avranno tutte le pareti ed i soffitti intonacate con intonaco pronto premiscelato a base di cemento bianco/grigio spessore minimo 1,5 cm, costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura, tirato in piano e frattazzato, applicato con le necessarie poste e guide, perfettamente liscio con frattazzo metallico, eseguito su superfici piane, verticali o orizzontali.

SOTTOFONDI

Per la realizzazione di massetti isolanti per impianti e per la formazione di massetti di pendenza fino al 2% si utilizzerà il calcestruzzo cellulare leggero FOAMCEM o materiali equivalenti.

Per la posa di pavimenti il piano sarà opportunamente spianato mediante un sottofondo (MASSETTO), eventualmente armato, in modo che la superficie di posa risulti regolare e parallela a quella del pavimento da eseguire alla profondità necessaria. Il sottofondo sarà

costituito da un massetto di calcestruzzo idraulico o cementizio di spessore non minore di cm 5 in via normale, che dovrà essere gettato in opera a tempo debito per essere lasciato stagionare.

Nota: il massetto sarà posato su tappetino antirumore secondo quanto previsto dalla norma D.P.C.M. 5-12-1997.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti interni saranno realizzati Gres fine porcellanato prodotto da aziende certificate; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni saranno realizzati anch'essi in Gres fine porcellanato, i balconi saranno pavimentati con lo stesso pavimento degli interni. Tutti i pavimenti saranno posati "a colla" su sottofondo precedentemente tirato. I rivestimenti nei bagni saranno realizzati con maioliche fino ad altezza di circa 2,10 metri.

NOTA: Tutti i materiali saranno visibili all'interno dell'appartamento campione (tipologia mini appartamento) realizzato presso gli uffici vendite della società.

OPERE DI PITTURA

La tinteggiatura esterna sarà realizzata con prodotti ai silicati o silossanici, colore scelto dalla D.L.; le tinteggiature interne saranno realizzate a tempera per tutti i soffitti, così come le pareti dei bagni e delle cucine; gli altri ambienti saranno rifiniti con tinte lavabili della migliore qualità, le opere in ferro saranno trattate con antiruggini e vernici adeguate.

SERRAMENTI

Finestre e porte-finestre (comprehensive di avvolgibili comandati elettricamente) saranno realizzate in legno con doppio vetro e rispetteranno le norme in materia di risparmio energetico.

Le porte saranno in laminato tamburato di colore bianco con finiture di prima qualità.

I portoncini d'ingresso saranno blindati, rivestiti internamente con la stessa essenza delle porte interne, con serrature di sicurezza del tipo "europeo" incassate ed antistrappo.

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO - CLIMATIZZAZIONE

Le schemature di adduzione, distribuzione e scarico saranno realizzate secondo le norme vigenti.

Sarà installato un sistema centralizzato di addolcimento acqua (decalcificazione dell'acqua), posto a valle della consegna Acea, realizzato con filtro autopulente, sistema di disinfezione, sistema antilegionella.

I sanitari saranno dotati di rubinetteria a monoblocco con monocomando (miscelatore);

Ogni appartamento sarà dotato di impianto di riscaldamento e di raffrescamento del tipo centralizzato o autonomo, con ventilconvettori negli ambienti e termo-arredo elettrico nei bagni.

BAGNI: sono previsti apparecchi del tipo "IDEAL STANDARD" o similari, con rubinetteria cromata del tipo "IDEAL STANDARD" o similari;

CUCINA: è prevista la dotazione di attacchi per acqua calda, fredda, attacco lavastoviglie ed una presa per le cucine che saranno ad induzione magnetica.

Nota: Tutti i materiali saranno visibili nei campionari appositamente organizzati.

IMPIANO ELETTRICO - TELEFONICO

L'impianto elettrico e telefonico saranno eseguiti a norma di legge secondo progetto del tecnico incaricato, comprese le parti esterne del fabbricato fino ai vani contatori, esclusa la posa dei contatori.

L'impianto elettrico sarà con canalizzazione di tipo sfilabile in PVC; doppio circuito (illuminazione e FM), apparecchiature e materiali conformi alle più avanzate norme di sicurezza.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di videocitofono e saranno in comunicazione con il portone esterno.

L'impianto TV sarà centralizzato con antenna satellitare e terrestre; negli appartamenti le prese saranno nel soggiorni, nelle camere da letto e nella loggia.

L'impianto telefonico sarà predisposto secondo lo standard TELECOM.

Ogni appartamento sarà dotato di un quadro elettrico per l'arrivo della fibra ottica FTTH. La distribuzione del segnale sarà in rame. La dotazione per ogni appartamento è costituita da una presa dati nel salone, nelle camere da letto e sul terrazzo.

E' previsto un campo fotovoltaico secondo l'allegato 3 del D.lgs 28/2011 a supporto delle utenze condominiali.

IMPIANTO ASCENSORE

Gli ascensori saranno di tipo elettrico, realizzati nel rispetto della normativa di riferimento, per tutto quanto riguarda la costruzione, installazione, messa in esercizio, manutenzione e controllo degli ascensori, costituita dal **decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162** che, dopo le modifiche introdotte dal D.P.R. 23/2017, è oggi rubricato "*Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 2014/33/UE, relativa agli ascensori ed ai componenti di sicurezza degli ascensori, nonché per l'esercizio degli ascensori*". Il D.P.R. 162/99 era stato adottato per recepire in Italia la prima direttiva "ascensori", la direttiva 95/16/CE, oggi abrogata e sostituita dalla nuova direttiva "ascensori" 2014/33/UE.

CANCELLI

L'apertura del cancello carrabile sarà attivabile automaticamente con telecomando Universale per cancello Automatico Frequenza 433,92 Mhz Codice Fisso.

SCARICHI E FOGNATURE

Saranno eseguite tutte le colonne verticali degli scarichi con tubi tipo GEBERIT, mentre l'impianto interno sarà eseguito in P.V.C. NORME UNI e di sezione adeguata per tutti i bagni e cucine secondo progetto. La rete della fognatura esterna sarà con tubo in P.V.C. NORME UNI e di sezione adeguata secondo disposizioni dell'Ufficio Fognature Comunale, schema disposto con elaborato della Direzione Lavori.

PARCHEGGIO

Al piano interrato saranno realizzati posti auto e cantine.
All'interno dell'autorimessa sarà prevista l'estensione del segnale 4G.

Tutti gli appartamenti saranno realizzati secondo criteri di risparmio energetico e sarà garantita la classe energetica "A".

NB:

Tutte le opere verranno eseguite a "regola d'arte" e saranno collaudate alla fine dei lavori. La società Augusta S.r.l. si riserva di poter apportare, di sua iniziativa, eventuali lievi variazioni o modifiche al progetto in accordo con la D.L, ciò al fine di raggiungere migliori risultati possibili sotto l'aspetto estetico, strutturale e funzionale, con particolare riguardo al risparmio energetico ed al benessere termo-acustico.
