

CAPITOLATO E ASPETTI GENERALI

I Villini Bifamiliari Tipo "A" N.1 e N.2 e Tipo "B" N. 3 e N. 4 saranno realizzati, in località Selva Nera, Via Gabriella Degli Esposti snc XIV° Distretto Comune di Roma, con criteri di efficienza e risparmio energetico. In fase di costruzione saranno adottate le tecnologie, impianti e accorgimenti tali da raggiungere i parametri di efficienza energetica classe A4

CAPITOLATO DELLE OPERE A GREZZO AVANZATO LE STRUTTURE DI FONDAZIONE:

Saranno in cemento armato del tipo a travi rovesce di adeguata profondità e larghezza secondo indicazioni della direzione lavori strutturali incaricata. Saranno realizzate come da progetto completamente interrate con interposta intercapedine a singolo livello con il primo orizzontamento a piano campagna. Calcoli e realizzazione delle opere di cemento armato saranno eseguite applicando le normative vigenti antisismiche del regolamento edilizio del Comune di Roma XIV ° Distretto.

LE MURATURE PERIMETRALI:

I muri perimetrali a seconda della posizione e facciata saranno realizzati con parete in termo laterizio di cm. 30. I potenziali ponti termici saranno risolti con rivestimenti con materiali isolanti anche di diverso tipo (scelti dalla direzione lavori) avente comunque le prestazioni di coibentazioni necessarie per la giusta efficienza energetica. I muri perimetrali saranno coibentati con cappotto termico di spessore 10 cm ed efficienza idonea all'ottenimento dell'efficientamento energetico minimo previsto come da regolamento del comune di cassino.

LE MURATURE D'AMBITO :

Le murature interne dei vani scala saranno realizzate con parete in laterizio da 20 e/o da 30 cm con interposto isolante acustico (lana di roccia, lana di vetro, sughero).

LE DIVISORIE INTERNE :

Gli appartamenti saranno realizzate con tavolati di laterizio forato (tramezze) da cm. 8,. Mentre le divisorie tra appartamenti saranno eseguite con doppio tavolato di laterizio da 8 cm e con interposto isolante acustico o lana di roccia. Le pareti dei bagni su cui montare eventualmente i sanitari sospesi saranno realizzate con laterizio di cm. 12 di spessore.

I SOLAI PER ORIZZONTAMENTI :

Saranno realizzati in laterocemento da cm. 25.

LE STRUTTURE PORTANTI :

quali pilastri, travi calate o piane, rampanti per scale, saranno eseguite in cemento armato opportunamente armate, si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto .

LE STRUTTURE AGGETTANTI ESTERNE :

quali portali, balconate e cornicioni di gronda, saranno sempre in cemento armato.

I PADIGLIONI DI COPERTURA :

La copertura sarà realizzata piana con pavimentazione galleggiante con il seguente schema opportune pendenze per il drenaggio dell'acqua, guaina da 4 mm, rotoli isolanti con soprastante Guaina ardesiata con spessore minimo da 6 cm.

I RIVESTIMENTI DELLE FACCIATE ESTERNE:

Tutte le facciate esterne verranno realizzate a cortina con mattone trafileto semipieno della Briziarelli di Marsciano (PG) , Mattone trafileto rosato sfumato 5,5x12x25 codice 72375.

I COPRIMURO :

saranno del tipo preformato con lastra in marmo travertino o similare con spessore dai cm. 2 a 3, con superfici a vista levigate e gocciolatoio con idonea sporgenza per evitare il trasbordo sulle pareti.

I CAMMINAMENTI :

ove previsti da progetto, i camminamenti pedonali e pedane d'ingresso saranno in gres ceramico, mentre i percorsi carrabili saranno rifiniti in cemento di tipo stampato steso su idoneo sottofondo in materiale pietroso.

LE LATTONERIE :

per canali di gronda, conversione, scossaline pluviali, saranno in alluminio, di adeguati sviluppi e diametri.

I SERRAMENTI ESTERNI :

le finestre e porte finestre, opportunamente dimensionate per telaio e guarnizioni e vetro camera per garantire il conseguimento della prestazioni energetiche, saranno in PVC con doppia guarnizione e con vetro camera doppia camera basso emissivo (come da scheda tecnica allegata). Il serramento di oscuramento esterno,ove previsto,sarà realizzato a serrandina avvolgibile in PVC. I BASCULANTI PER AUTORIMESSE ove previsto in tubolare e pannelli costituiti di lamiera in acciaio zincato, confori di areazione in rispetto delle norme vigenti,, completi di maniglia e serratura, sistema di bilanciamento a molla o a contrappesi.

LE PORTE INTERNE:

saranno di finitura liscia,in bianco,rovere,noce ciliegio o di soluzione equivalente a scelta del cliente.Presenteranno apertura a battente e dove previsto progettualmente,saranno scorrevoli a scomparsa,se non previste potranno essere installate con un sovrapprezzo di € 250,00 se l'installazione non comporti particolari lavorazioni ad esempio demolizioni pareti e rifacimenti di intonaco ecc.ecc.Il Pannello Porta sarà liscio dimensioni 80x210 per camere e 70x210 per bagni,con ferramenta e maniglie in acciaio cromo satinato con telaio da cm. 10,5.

LE VETRATE D'INGRESSO :

sarà in alluminio verniciato, con ferramenta di chiusura e sostegno.

IL GIRO SCALA :

ovvero seminterrato ingresso al piano terra.e primo piano, rampe e pianerottoli saranno completamente pavimentati in lastre di marmo travertino o similari.

INTONACO DEL VANO SCALA :

Il vano scala sarà intonacato con finitura lisciata e tinteggio "lavabile e traspirante" con colori a scelta della direzione lavori.

LE CANALIZZAZIONI IN GENERE :

per smaltimento di acque e fanghi, nonché per fumi ed areazioni, in PVC o smaltate o granulari, secondo necessità, saranno alloggiate in nicchie a scomparsa entro muri, dal piede a fuori tetto, comunque predisposte per accogliere successivi innesti degli impiantisti (termoidrosanitari).

LA RETE FOGNANTE :

completamente interrata sia per acque chiare che fanghi, sarà ottenuta con tubazioni in PVC di adeguato diametro, a collegamento di vasche biologiche prefabbricate, pozzetti di raccordo, condensa-grassi, sifonati per pluviali, regolamentari di prescrizione, tutti ispezionabili per agevole manutenzione ordinaria e collegati alla rete principale comunale.

LE DERIVAZIONI PER UTENZE :

acqua, energia elettrica, saranno predisposte secondo tutte le istruzioni degli enti erogatori, pronte per il successivo utilizzo degli impiantisti e per i definitivi allacciamenti pubblici. Restano a carico del compratore le spese contrattuali di allacciamento e pro-quota come già quantificate in euro 1.500,00. Inoltre le spese di allacciamento delle utenze dalla recinzione condominiale alla rete pubblica delle utenze (lavori di scavo e impianto - riparto pro-quota) se necessarie e quantificate successivamente dietro preventivo dell'ente preposto.

LE PAVIMENTAZIONI ESTERNE :

Le pavimentazioni di accesso ai vani scala saranno realizzate in gres porcellanato montato a colla su caldana. I balconi ove previsti e posizionati su solai a copertura di eventuali interrati saranno opportunamente impermeabilizzati sotto piastrella con materiali per esempio "sistema Mapelastic".

LE RECINZIONI :

su confinanti saranno impostate su cordolo o muretto in c.a. sformato-cassero, H min cm. 30 fuori terra, o filetta in cemento di adeguata dimensione, completati da pannelli in ferro zincato (disegno a scelta della committenza e direzione lavori) h. min 100 cm su paletti in ferro zincato di adeguata sezione.

LA RECINZIONE FRONTE STRADA :

sarà impostata su muri in cemento armato h cm.100 completati da pannelli in ferro zincato (disegno a scelta della committenza e direzione lavori). Gli ingressi sia pedonali che carrai saranno con struttura in cls. Saranno fornite le cassette postali.

CAPITOLATO SPECIALE PER LE OPERE DI FINITURA GLI INTONACI INTERNI :

per pareti saranno eseguiti con malta premiscelata, tirata al frattazzo fine, su guide o testimoni, e finale stabilitura con malta fine, con sovrastante tinteggiatura lavabile del tipo traspirante antimuffa bianco; per i soffitti saranno rasati con materiali appositi e sovrastante tinteggiatura lavabile del tipo traspirante antimuffa bianco

I PAVIMENTI :

interni saranno in gres porcellanato di vari formati per ingresso, pranzo-soggiorno e disimpegno e per le stanze da letto o studi; in ceramica coordinata con i relativi rivestimenti in cucina (in parete lunga e all'ingiro per un massimo di 4 metri lineari) e bagni all'appartamento (4 lati) altezza cm. 180. I materiali saranno di prima scelta e i committenti si riservano la facoltà di scegliere i colori. L'indicazione del valore e dei formati al mq. di capitolato base dei pavimenti e dei rivestimenti per bagni e cucine è stabilito in base ai prezzi indicati nel listino allegato. Ovviamente restano a carico della costruttrice le pose in opera e relative lavorazioni complementari di preparazione (sottofondi e livelline). I pavimenti delle autorimesse se previste saranno eseguiti in cemento liscio. I pavimenti dei balconi e loggiati coperti, terrazzi saranno eseguiti in piastrelle di gres ceramico antigelivo e antisdrucchiolo 15x15 o 20x40

I BATTISCOPIA :

saranno posti in opera dovunque, tranne che nei garage e nei locali rivestiti (bagni e cucine) in materiali coordinati con le pavimentazioni o in zoccolotti di colore simile alle cornici delle porte in materiale impellicciato.

PAVIMENTI TERRAZZI E BALCONI :

Tutti i terrazzi e balconi avranno sgrondo o pipette che scaricano l'acqua all'esterno dei parapetti. I pavimenti dei terrazzi e dei balconi saranno eseguiti in gres 15x15 o 20x40 con colore a scelta del committente. Tutti i balconi e terrazzi saranno impermeabilizzati con sistemi sotto piastrella tipo Mapei con risvolto sotto il battiscopa.

INSONORIZZAZIONI :

Tutti i pavimenti (massetto) di tutti gli appartamenti saranno posati su tappetino fonoassorbente con risvolto a "L" a parete. Le pareti a confine tra appartamenti e vano scala saranno dotate di accorgimenti e materiali insonorizzanti. Gli scarichi dei bagni e cucine saranno opportunamente insonorizzati.

I PORTONCINI D'INGRESSO :

agli appartamenti saranno del tipo blindato su controtelaio in acciaio verniciato, con chiusure di sicurezza a più mandate ed innesti; il lato interno impiallacciato in legno liscio. In dotazione standard sono dati lo spioncino e il paraspifferi sottoporta. GLI USCI INTERNI, come per i materiali di finitura dei pavimenti, saranno lasciati alla scelta del committente tenendo a base le due opzioni di usci di capitolato. Gli usci con apertura scorrevole tipo "Scigno" sono da considerarsi optional, quindi disponibili a richiesta del compratore, resta comunque inteso che è già compreso nel prezzo dell'appartamento il prezzo dell'uscio base, lo stesso dicasi per eventuali altri optional degli usci quali per esempio maniglie particolari, cristalli, sistemi di apertura a libro, ecc.

LAVANDERIA INTERNA :

Al piano seminterrato sarà predisposto per un locale lavanderia ripostiglio, l'attacco lavatrice di capitolato anziché essere fornito in uno dei due bagni, viene installato nel locale adibito a lavanderia.

Un'altra predisposizione lavanderia verrà fatta al piano terra zona giorno.

ALLACCIAMENTI DALL'APPARTAMENTO AL CONFINE DI PROPRIETA' : (recinzione)

Rete idrica: esecuzione di tutte le opere necessarie, scavi, reinterro, tubazioni zincate in polietilene, dalla saracinesca posta al confine del lotto al contatore. Rete elettrica: posa in opera delle tubazioni vuote in pvc, complete di pozzetti di derivazione, così come previsto dell'ente erogatore. Formazione di nicchie per eventuale incasso o semincasso contatori, compreso le forniture delle cassette o sportello di protezione in lamiera di acciaio o zincata e verniciata. Rete telefonica: esecuzione di tutte le opere necessarie come da prescrizione Telecom. Nel capitolato di costruzione sono compresi tutti gli impianti (acqua, elettricità) funzionanti fino alla recinzione (limite di proprietà), tutte le spese contrattuali degli allacciamenti alle reti pubbliche saranno a carico dell'acquirente. Comunque eventuali spese che saranno anticipate dal Venditore, il quale ne riceverà rimborso prima dell'atto dei rogiti di compravendita.

IMPIANTO DI FORNITURA DI ACQUA FREDDA :

Saranno eseguite tutte quelle opere di allacciamento che si renderanno indispensabili ai fini dell'alimentazione della rete idraulica, con acqua proveniente dall'acquedotto civico e che non sono di competenza diretta dell'azienda erogatrice. Ogni garage se previsto e abbinato all'appartamento sarà dotato di serie di una presa d'acqua fredda (scarico lavabo e scarico lavatrice).

IMPIANTO TERMICO PER RISCALDAMENTO AMBIENTI E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA :

L'impianto di riscaldamento sarà con Split alimentati con pannelli solari termici, invece per l'acqua calda verrà posizionato un Boiler elettrico sempre alimentato da pannelli solari elettrici.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Gli Split funzioneranno sia per il caldo che per il freddo, quindi verrà installato impianto di raffrescamento dell'aria funzionante con pannelli solari radianti L'impianto radiante sarà completato con dei deumidificatori, che potranno essere installati in controsoffitto. I deumidificatori saranno comandati da un apposito controllo remoto che controlla l'umidità e la temperatura dell'ambiente.

GLI IMPIANTI ELETTRICI :

Le apparecchiature saranno tipo marca Ticino serie Living International con placche in tecnopolimero od equivalenti. Gli allestimenti previsti si possono così riassumere: a) videocitofono ad ogni appartamento, un apparecchio per ogni piano utile (impianto separato dagli altri impianti con l'impiego di conduttori e tubazioni a se stanti)

b) luci e prese per elettrodomestici nella quantità d'uso meglio specificati al punto seguente

c) portiere elettrico

d) luci scala temporizzate

e) allacciamenti caldaie

f) impianto salvavita

g) quadro servizi generali

h) luce e presa in ogni garage

i) impianto centralizzato di antenna (in aggiunta una canalizzazione ulteriore vuota in soggiorno per alloggiare un eventuale cavo per l'impianto della parabola).

l) punti luce a parete sotto porticati e balconi privati più presa elettrica a parete,

m) nr. almeno 2 punti luce di emergenza (accessorio montato in scatola a muro),

n) aspiratore collegato al tubo di esalazione solo per bagni e lavanderie senza finestra. I circuiti per illuminazione saranno separati e con proprio interruttore. Nella realizzazione degli impianti elettrici saranno installate cassette di derivazione per i seguenti servizi: Colonne montanti; Distribuzione dell'energia elettrica di F:M e illuminazione; Segnali TV; Citofoni; Telefoni. Le cassette di derivazione saranno posizionate l'una di fianco all'altra ed in genere al disotto del quadro dell'appartamento, dovranno essere raccordate alle colonne montanti posate nel vano scala. Nel quadro dell'appartamento sarà installato almeno un interruttore differenziale, dovranno essere installati interruttori magnetotermici a protezione dei circuiti luce, prese a spina da 10-16 A e prese a spina da 16 A (prese elettrodomestici).

UTENZE PER SINGOLO ALLOGGIO :**ingresso – soggiorno – pranzo (complessivamente)**

3 punti luce devianti

7 prese 2x10A + T

1 presa TV 1

presa Telecom

cucina:

1 punto luce deviato

4 prese 2x15A + T più interruttore lavastoviglie

1 presa TV

3 prese 2x10A + T

bagno:

2 punti luce interrotti

1 presa 2x10A + T

camere da letto:

3 punti luce devianti 3 presa 2x10A + T

1 presa TV 1 presa Telecom

Garage:

1 punto luce interrotto

1 presa tipo Skhuco

Il posizionamento dei punti luce, prese e interruttori sarà concordato con il direttore dei lavori e la Committenza sulla base dei loro progetti di arredo, quindi lo schema dei posizionamenti dovrà essere confermato al termine della realizzazione delle pareti senza generare ritardi nell'allestimento degli impianti. Riposizionamenti rispetto la planimetria di progetto e arredo allegata non sono soggetti ad addebiti di alcun tipo se richiesti nei tempi e nei modi precedentemente descritti.

PREDISPOSIZIONE DI IMPIANTO DI ALLARME :OPTIONAL

In ogni appartamento , previo accordo e preventivazione, potranno essere fornite e posate guaine vuote con relative scatole per la installazione futura di impianto di allarme privato con seguenti funzioni: sirena esterna su balcone, scatola di derivazione che unisce tutte le guaine, collegamento a scatola telecom, guaina per un rilevatore interno sopra la porta di ingresso guaina per un rilevatore in ogni balcone o terrazzo, scatola a lato del campanello per inserimento allarme esterno lato porta ingresso, scatola per pannello di controllo impianto. Il prezzo potrà essere concordato con il costruttore in base alle esigenze del cliente. Resta compresa e non optional la predisposizione impianto videosorveglianza e domotica.

VARIANTI RICHIESTE DAL CLIENTE :

L'acquirente potrà richiedere di apportare varianti alle opere previste nel proprio alloggio purchè non in contrasto con la normativa edificatoria vigente. GELUXURYHOME S.R.L., compatibilmente con i propri programmi di avanzamento lavori e degli approvvigionamenti di cantiere già predisposti, accoglierà tali richieste predisponendo un preventivo di spesa nel caso in cui tali lavorazioni non siano previste dal capitolato di appalto, che verrà sottoposto all'accettazione del committente.

Le spese per le varianti, modifiche ed extra capitolato dovranno essere saldate anticipatamente alla realizzazione della singola fase lavorativa richiesta dall'acquirente.

GELUXURYHOME S.R.L.**PARTE ACQUIRENTE L'AMMINISTRATORE**