



**STUDIO
UNGHERIA**
DAL 1997

Living Staderini 93

COMPLESSO EDILIZIO IN ROMA
VIA STADERINI 93 – VIA DEI BERIO N. 9

CAPITOLATO LAVORI ED ELENCO DESCRITTIVO DELLE FINITURE



novembre 2025



FINITURA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Portoncino ingresso appartamento



L'aspetto esterno del portoncino sarà a disegno a scelta della Direzione Lavori e finiture interne realizzate con pannello bianco liscio.



CARATTERISTICHE TECNICO - TIPOLOGICHE

- Telaio in lamiera acciaio zincato da 20/10 filmata BIANCO simil RAL 9016;
- Falso telaio;
- Anta in acciaio zincato presso piegate e irrigidita da due omega di rinforzo
- Carentare perimetrali in acciaio zincato filmato BIANCO simil RAL 9016;
- due guarnizioni sull' anta del telaio;
- N° 2 Cerniere zincate 3d regolabili in ogni senso complete di cappuccio di plastica;
- N° 5 rostri fissi;
- Serratura di sicurezza con doppio anello di protezione;
Aziona, oltre allo scrocco, quattro chiavistelli centrali, un chiavistello laterale basso, un chiavistello laterale altro. La serratura secondaria è azionabile solo quando la serratura principale è in posizione chiuso;
- Cilindro secondario ASTRAL TKP chiave-Chiave (5 Chiavi + 1 Cantiere);
- Cilindro <ASIX P8 PRO chiave – codolo (5 chiavi + 1 cantiere) Spioncino;
- Chiave Unificata di cantiere;
- Pannello Interno BASE 6 mm laminatino liscio bianco RAL 9016
- Pannello Esterno
REGENT COLOR 18 mm MDF idrofugo – disegno P821 in RAL7047
opaco Ferramenta in Alluminio argento
- Manigliera
riga di alluminio argento – maniglione esterno E5011 L=500 acciaio inox satinato
- Spioncino ad altezza 1146 mm;
- Limitatore di apertura (BLOCK);
- Para aria Acustico.



Serramenti esterni

Fornitura e posa in opera di tutti gli infissi esterni (finestre e porta-finestre, a battente e/o scorrevoli) in legno, serie SHARP, completi di avvolgibili motorizzati,

In particolare, ma non in via esaustiva, gli infissi esterni, completi di avvolgibili motorizzati, dovranno avere le seguenti principali caratteristiche:

- controtelaio monoblocco con cassonetto mod. 6631 SG, con tappo frontale, e spalla 603 e/o 601 TT, compreso guide per avvolgibile in alluminio con spazzolino antirumore e predisposizione per zanzariere;
- distanziatori/mostre, tra le guide dell'avvolgibile e l'infisso, in legno come gli infissi esterni e verniciati dello stesso colore;
- avvolgibili in alluminio coibentato, di colore e RAL a scelta dell'ECOSTADERINI;
- motori idonei per avvolgibili, minimo da 55 kg, con manovra di soccorso e con aste;
- finestre e/o porte finestre serie SHARP, ad una e più ante mobili e/o fisse e/o scorrevoli, di legno di 1° scelta essenza Pino Lamellare Finger Joint, con telai di sezione cm 68 x 70 e con ante di sezione cm 68 x 80 (infissi con ante mobili e/o fisse), con telai di sezione cm 70 x 164 e con ante di sezione cm 85 x 68 (infissi con ante scorrevoli), verniciati/laccati con prodotti idonei di colore bianco RAL 9010 (minimo 4 passate a coprire), con n° 3 guarnizioni idonee e con i gocciolatoi per il convogliamento dell'acqua piovana direttamente all'esterno in alluminio colore bianco RAL 9010;
- vetri termici 6/7 selettivo – 15 Argon – 6/7 acustico, con canalina cromo, e antinfortunistici (temperati) per le porte finestre come richiesto dalle norme e leggi vigenti in materia;
- silicone idoneo tra vetri e infisso in legno, da applicare/posare meccanicamente in stabilimento (macchina siliconatrice);
- meccanismi anta-ribalta su tutte le finestre ad 1 e/o 2 ante e porta-finestre ad 1 e/o a 2 ante;
- controsoglie, di spessore minimo 3 cm e raggio di curvatura cm 6, in legno simile a quello degli infissi esterni e verniciati dello stesso colore;
- ferramenta (cerniere) della MAICO in acciaio cromato come le maniglie e meccanismo MAICO HS-P Performance per gli infissi scorrevoli completi di soglia per il risparmio energetico;
- maniglie in alluminio cromato.



Porte interne appartamento



PORTA A DUE BUGNE

Le porte interne ad anta battente sono disponibili in colore bianco con doppia bugna – marca Garofoli.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Appartamenti

Tutta la pavimentazione dell'appartamento, ad eccezione dei bagni, sarà realizzata con parquet essenza rovere prefinito in listoni di spessore totale 10 mm, di larghezza mm 153 e di lunghezza mm 1.200, posato a tolda di nave dritto con colla idonea.



ESSENZA ROVERE



Bagni

La pavimentazione e rivestimento dei bagni sarà in:

Gres Porcellanato:

Pavimento con formati cm 60X60.

Rivestimento con formati cm 60X120 altezza cm 240.

Terrazzi e balconi

Pavimentazione con gres porcellanato di colore chiaro di dimensioni 20x40 cm a scelta della D.L.





IMPIANTI

Impianto idrico sanitario bagni

Bagni: All'interno di ogni singolo bagno verranno poste valvole d'intercettazione.

Sanitari: ogni bagno è munito di doccia a filo pavimento, sanitari:

Sanitari marcati SELNOVA PREMIUM, vaso sospeso con sedile soft, bidet sospeso, a fissaggio nascosto lavabo, mobile abbinato e specchio.





Lavandino: mobile di colore bianco con lavabo e specchio.

Rubineria: IDEAL STANDARD:

miscelatore lavandino modello CERAFLEX

miscelatore bidet modello CERAFLEX

miscelatore ad incasso per la doccia CERAFLEX

Asta saliscendi Ideal Standard IDEALRAIN asta doccia M3 Smart, doccetta ø 10 cm,
asta murale da 72 cm, finitura cromo B9508A





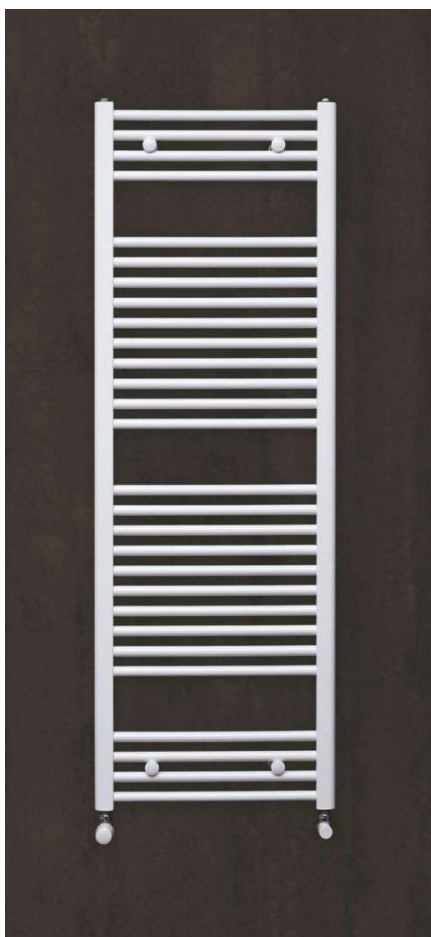


cucina: è prevista la creazione di un attacco lavello/lavastoviglie



Impianto di riscaldamento/raffreddamento

appartamento



L'impianto è del tipo centralizzato.

L'appartamento è munito di un sistema di contabilizzazione autonomo.

All'interno di ogni appartamento saranno installati fan coils esterni in prossimità delle porte.

Nei bagni saranno forniti e posati degli scaldasalviette in acciaio bianco.

Il dimensionamento della potenza è scaturito per ottenere in inverno la temperatura interna ambiente di 20 gradi centigradi più o meno un grado, come previsto dalle norme vigenti.

In estate deve essere tale da garantire una temperatura ambiente di 26 gradi centigradi più o meno due gradi. Come previsto dalle norme vigenti.

In ogni ambiente sarà installato un termostato per la regolazione.



Impianto elettrico appartamento

L'impianto sarà posto in opera sottotraccia, con tubazione flessibile, corrugato, di sezione idonea, in pvc.

I punti luce sono completi di cestello tipo ad incasso, frutto, placca esterna di colore bianco.

Azienda **VIMAR** serie **PLANA**

ALL'INTERNO DI OGNI APPARTAMENTO:

- N° 1 quadro elettrico,
- comandi tapparelle in ogni ambiente,
- punti luce a soffitto,
- punti luce deviati,
- punti telefonici,
- prese tv,
- prese sat,
- ronzatore,
- termostato nelle camere e nel soggiorno.

TERRAZZO/BALCONE:

N° 1 punto luce a parete.





Impianto videocitofonico

L'impianto prevede un videocitofono esterno completo di telecamera a colori e una pulsantiera retroilluminata, posti all'ingresso principale sulla strada. In ogni appartamento verrà installato un videocitofono interno marca VIMAR IP 7in PoE bianco serie completo di monitor a colori touch screen con collegamento da remotare su cellulare. Touch screen con display a colori capacitivo da 7in IP, utilizzabile come supervisore domotico, posto interno videocitofonico IP/Due Fili Plus, gestore telecamere IP e sistemi TVCC, alimentazione PoE o 12-30 Vdc, installazione a parete con staffa su scatola rotonda, rettangolare 3 moduli orizzontale e verticale, 8M (4+4) e quadrata BS, bianco

Videocitofono VIMAR





Impianto di irrigazione terrazzi

Per gli appartamenti dotati di giardino e per le fioriere posizionate nei balconi è previsto un attacco idrico per eventuale irrigazione. (a carico dell'acquirente)

Per gli appartamenti è prevista l'installazione di un punto acqua su ogni balcone.

PARTI COMUNI

DIVISORI INTERNI

I divisori dei singoli locali interni di ogni appartamento saranno realizzati con mattoni forati da cm. 8 posati con impiego di malta bastarda e completati da doppio strato di intonaco. L'altezza netta degli ambienti è di 270 centimetri minimo.

DIVISORI ALLOGGI

Le pareti di divisione tra gli appartamenti saranno realizzate con doppio strato di mattoni forati, intercapedine e coibentazione a garanzia di un isolamento conforme a quanto previsto dal **DPCM 5-12-1997** – Requisiti acustici passivi degli edifici.

In particolare, l'isolamento acustico delle pareti verrà realizzato mediante la posa di pannello di isolamento.

DIVISORI BOX E PIANI CANTINATI

Tutte le murature dei box, dei locali tecnici e delle eventuali cantine saranno eseguite in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo. I blocchetti avranno idonee dimensioni a seconda degli impieghi.



OPERE IN FERRO

Realizzazione delle ringhiere delle scale e dei terrazzi, ove previste, con elementi in ferro verniciato, sagomato e vetro a disegno.

Realizzazione delle recinzioni di separazione delle proprietà con cancellate costituite da elementi in ferro e/o legno verniciate a discrezione della direzione lavori. Cancelli di accesso alle autorimesse saranno in ferro sagomato con chiusura motorizzata, con sistema di apertura comandato da tutti i telecomandi consegnati ai proprietari dei box

TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

I soffitti dell'atrio d'ingresso, dei corridoi, degli spazi comuni e delle scale saranno trattati con pittura lavabile in tinta unica.

Pareti e soffitti degli appartamenti saranno ultimati con pitture lavabili in tinta unica di colore bianco, previa idonea preparazione.

Le pareti degli spazi comuni saranno trattate con finitura a scelta della D.L.



Chiusure Box con serrande avvolgibili microforate e motorizzate

- n° 2 serrature laterali per ogni serranda, a chiave unica, fissata sull'elemento terminale rinforzato,
- centralina elettronica per automatismi con ricevente e con riduzione a 24 V della tensione ai comandi,
- coppie di fotocellule a raggi infrarossi, su pareti/telaio,
- lampeggiante, da installare all'esterno,
- trasmettitori (telecomandi) bicanale, n° 2 per ogni serranda,
- selettore a parete con sblocco elettrofreno tipo BLINDOOR (scatola metallica con sportello a chiave dove all'interno c'è un interruttore per apertura e chiusura della serranda e, in caso di mancanza di energia elettrica, c'è una leva in plastica per sbloccare l'elettrofreno del motore per consentire l'apertura manuale della serranda).





Impianto elettrico

Gli impianti elettrici dei locali comuni (vani scale, atri di ingresso, portici, corridoi, corselli, locali tecnologici) saranno realizzati sulla base di una scelta ponderata e in base all'uso comune.

L'atrio, i corridoi e i vani scala saranno illuminati con lampade per ogni piano ed in corrispondenza del vano scala e degli ascensori.

Anche le aree comuni scoperte, rampe e passaggi pedonali, saranno illuminate con lampade.

Su ogni balcone o terrazzo saranno posati dei corpi illuminanti con comando dall'interno dell'appartamento. Tutti gli impianti saranno collegati alla rete di messa a terra generale.

Impianto ascensore

È prevista l'installazione di ascensore per ogni corpo scala, con cabina adeguatamente dimensionata al superamento delle barriere architettoniche.

PISCINA

Nell'area a verde condominiale verrà realizzata una piscina con struttura in cemento armato e rivestimento in pvc rinforzato, provvista di doccia esterna che sarà a disposizione dei soli condomini.

Per la piscina si prevede l'utilizzo a sfioro per la ripresa dell'acqua.

Fornitura e posa di fari a bassa tensione a led bianchi completi di trasformatori in scatola protetta.





La Direzione Lavori si riserva di apportare modifiche, anche sostanziali, alle finiture interne ed esterne, alle facciate, agli impianti e alla scelta dei materiali qualora ciò si rendesse necessario a seguito di esigenze di ordine tecnico che dovessero intervenire nel corso dei lavori, purché di tipologia simile a quelle previste.