

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

Intervento di nuova edificazione quadrifamiliare

Ubicazione: Fiumicino (RM), località Isola Sacra, Via Ugo Giavitto snc

Tipologia: immobile quadrifamiliare di nuova edificazione composto da n. 4 unità indipendenti a destinazione residenziale, con giardino privato, garage pertinenziale, balcone e locali accessori al piano soffitta/sottotetto.

1. Descrizione generale dell'intervento

L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato quadrifamiliare in zona urbanistica **B4a - edilizia residenziale diretta**, su lotto di superficie reale pari a circa **1.016,81 mq**, con sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, percorsi pedonali e carrabili, aree a verde e dotazioni impiantistiche moderne.

Le unità risultano strutturate con:

- **piano rialzato** a destinazione residenziale;
- **piano soffitta/sottotetto** con locali accessori non abitabili;
- **garage pertinenziale**;
- **balconi ampi**;
- **giardino privato esclusivo** variabile per ciascuna unità.

2. Consistenze indicative delle singole unità

Ogni unità immobiliare presenta una distribuzione interna sostanzialmente speculare, con le seguenti superfici utili indicative:

- soggiorno: **21,93 mq**
- camera: **9,04 mq**
- bagno: **4,69 mq**
- totale piano abitabile: **35,66 mq**
- garage: **17,74 mq**
- balcone: **20,85 mq**
- soffitta/sottotetto: presente, con funzione accessoria e non abitabile.

I giardini privati esclusivi risultano indicativamente così articolati:

- **Int. 1:** 124,49 mq
- **Int. 2:** 175,45 mq

- **Int. 3:** 168,84 mq
 - **Int. 4:** 175,45 mq.
-

3. Strutture

Le strutture portanti saranno realizzate in conformità al progetto depositato, ai calcoli strutturali, alle normative vigenti in materia antisismica e alle prescrizioni del Direttore dei Lavori e del collaudatore statico.

I solai, le fondazioni, gli elementi in cemento armato e le altre opere strutturali saranno eseguiti secondo progetto esecutivo strutturale, con materiali certificati e conformi alle vigenti disposizioni di legge. Dai disegni progettuali risultano dettagli costruttivi relativi al solaio tipo, con armature e stratigrafie dedicate.

4. Murature, tamponature e divisori

Le murature perimetrali e divisorie saranno eseguite con sistemi idonei a garantire adeguate prestazioni di:

- isolamento termo-acustico;
- resistenza meccanica;
- durabilità;
- comfort abitativo.

Le tramezzature interne saranno realizzate con laterizi o sistemi equivalenti, idonei alla distribuzione degli ambienti previsti da progetto.

5. Coperture e impermeabilizzazioni

Le coperture saranno realizzate secondo progetto, complete di:

- pacchetto isolante;
- impermeabilizzazione;
- lattonerie;
- smaltimento acque meteoriche;
- predisposizioni e installazioni impiantistiche previste, inclusi pannelli fotovoltaici e solare termico.

6. Finiture esterne e prospetti

I prospetti saranno eseguiti secondo il progetto approvato, con finiture architettoniche coerenti con i render e i prospetti di progetto. Sono previsti dettagli materiali sui prospetti, in

particolare sul prospetto sud-ovest, da definirsi nel rispetto dell'impostazione architettonica approvata.

Le facciate saranno ultimate con materiali idonei all'uso esterno, durevoli e di gradevole resa estetica.

7. Infissi esterni e oscuramenti

Gli infissi esterni saranno realizzati in materiale idoneo al contenimento energetico e al comfort abitativo, con vetrocamera a prestazioni adeguate alla normativa vigente.

Gli eventuali sistemi oscuranti saranno scelti tra soluzioni compatibili con il progetto architettonico e con il rispetto del decoro dell'intervento.

8. Porte interne e portoncino d'ingresso

Le porte interne saranno di primaria scelta, in finitura coordinata con il livello qualitativo dell'intervento. Il portoncino d'ingresso di ciascuna unità sarà di tipo blindato o comunque con adeguate caratteristiche di sicurezza.

9. Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti interni saranno in gres porcellanato o materiale equivalente di primaria scelta, con formati e tonalità da definirsi dalla parte venditrice o, se previsto, da campionario.

I rivestimenti del bagno saranno realizzati in ceramica, gres o materiale equivalente di primaria scelta.

I balconi, le aree esterne, i camminamenti e le superfici carrabili saranno rifiniti con materiali idonei all'uso esterno. Per i percorsi carrabili e parcheggi, il progetto prevede specifiche **pavimentazioni drenanti**.

10. Tinteggiature

Le pareti interne saranno consegnate rifinite e tinteggiate con idropittura di colore chiaro. Le parti esterne saranno ultimate con finiture e colorazioni conformi al progetto architettonico approvato.

11. Impianto idrico-sanitario

L'impianto idrico-sanitario sarà realizzato sottotraccia, con distribuzione agli apparecchi sanitari e alle utenze previste.

Il bagno sarà completo di dotazioni sanitarie standard di primaria scelta, comprensive di:

- vaso;
- lavabo;

- bidet;
- piatto doccia oppure altro elemento previsto dal layout definitivo;
- rubinetterie coordinate.

12. Impianto di scarico e rete fognaria

Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche sarà realizzato secondo il progetto approvato, con **schema canalizzazioni**, rete fognaria e sistemi di convogliamento conformi agli elaborati tecnici.

13. Gestione acque meteoriche

Il progetto prevede sistemi per la **raccolta delle acque meteoriche**, inclusa la presenza di **serbatoio di accumulo per uso irriguo**, oltre a soluzioni per la regimazione e laminazione delle acque in relazione alle aree impermeabili.

Questa parte, detta semplice: non è la classica costruzione "vabbè poi l'acqua dove va si vede". Qui almeno il tema è stato pensato prima, che è già mezza vittoria.

14. Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà realizzato a norma CEI, completo di quadro elettrico, punti luce, punti presa, comandi e dotazioni ordinarie per unità residenziale di nuova costruzione.

Il numero esatto dei punti luce e delle prese, non risultando dettagliato nei documenti caricati, sarà definito nel progetto esecutivo impiantistico e/o negli elaborati di cantiere.

15. Impianto fotovoltaico

È prevista l'installazione di **impianto fotovoltaico** conforme alla normativa vigente, con pannelli aventi specifiche progettuali indicate negli elaborati, tra cui moduli **monocristallini** con **potenza di picco pari a 470 W** cadauno.

Le caratteristiche definitive dell'impianto, il numero dei moduli, gli inverter e la configurazione finale saranno quelli risultanti dal progetto esecutivo e dagli obblighi normativi applicabili al momento della realizzazione.

16. Impianto solare termico

È prevista la realizzazione di **impianto solare termico** per il contributo alla produzione di acqua calda sanitaria, in conformità agli elaborati progettuali e al quadro normativo vigente.

17. Eventuale climatizzazione / riscaldamento

Nei file che vedo non sono specificati in modo leggibile e definitivo:

- tipologia di generatore;
- emissione (radiatori, split, pavimento radiante);
- classe della pompa di calore;
- eventuale VMC.

Per non inventare roba a caso, nel capitolato corretto conviene scrivere così:

"L'impianto di climatizzazione invernale/estiva, ove previsto, sarà realizzato secondo progetto impiantistico e normativa vigente, mediante sistema tecnologicamente idoneo al raggiungimento delle prestazioni energetiche richieste."

18. Sistemazioni esterne

L'area esterna sarà sistemata secondo progetto con:

- recinzioni perimetrali;
- cancelli;
- percorsi pedonali e carrabili;
- aree a verde;
- essenze arboree e arbustive da progetto, tra cui **Leccio** e **Biancospino**;
- pavimentazioni drenanti;
- aree di pertinenza esclusiva.

19. Recinzioni e cancelli

Le recinzioni esterne ed interne e i cancelli saranno realizzati secondo i particolari costruttivi di progetto, con soluzioni conformi al layout architettonico previsto.

20. Sicurezza idraulica e quote altimetriche

Il progetto tiene conto del contesto idraulico dell'area, con specifica attenzione al **rischio R3** e con **quote rialzate di sicurezza** già recepite negli elaborati tecnici. In sezione risultano indicate quote di sicurezza idraulica e livelli di riferimento finalizzati alla mitigazione del rischio.

Questa non è una nota da nascondere: al contrario, va spiegata bene perché è un elemento tecnico che dimostra che il progetto ha affrontato il tema.

21. Conformità e norme

Tutte le opere saranno eseguite in conformità:

- al Permesso / titolo edilizio e agli elaborati approvati;
- alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti;
- alle normative in materia strutturale, impiantistica, energetica, igienico-sanitaria e di sicurezza;
- alle prescrizioni della Direzione Lavori e degli enti competenti.

22. Varianti e riserva della parte venditrice

La parte venditrice e/o il Direttore dei Lavori si riservano la facoltà di apportare, ove necessario o opportuno, modifiche e sostituzioni a materiali, finiture, componenti o impianti, purché:

- non venga alterato il livello qualitativo complessivo dell'intervento;
- siano garantite pari o superiori caratteristiche tecniche e funzionali;
- restino ferme le conformità progettuali e normative.

23. Clausola finale

Le descrizioni contenute nel presente capitolato hanno natura illustrativa e tecnico-descrittiva generale. Le finiture, i materiali, le caratteristiche dimensionali di dettaglio, gli impianti e le dotazioni definitive saranno quelli risultanti dai progetti esecutivi, dai titoli edilizi, dalle disposizioni della Direzione Lavori e dalla documentazione tecnica finale di cantiere.

Dotazioni principali

- Nuova costruzione quadrifamiliare
- Giardino privato
- Garage pertinenziale
- Balcone ampio
- Fotovoltaico
- Solare termico
- Raccolta acque meteoriche
- Pavimentazioni drenanti
- Sistemazioni esterne complete

- Progetto con attenzione al rischio idraulico e quote rialzate di sicurezza.

Il presente capitolato deve intendersi redatto a solo scopo informativo e commerciale e non assume valore contrattuale o vincolante. Il costruttore si riserva espressamente la facoltà di modificare, sostituire o variare, in qualsiasi momento della fase esecutiva, materiali, finiture, soluzioni tecniche, impianti, sistemazioni esterne, distribuzioni interne non essenziali e ogni altro elemento descritto, per esigenze costruttive, tecniche, normative, progettuali o di mercato, senza che ciò possa costituire motivo di contestazione o pretesa, purché vengano mantenuti un livello qualitativo complessivo equivalente e la funzionalità dell'immobile.