

EDILGIOVE 2000 S.R.L.

00186 ROMA – Corso del Rinascimento n°49
Tel. (06) 67.91.500 – Fax (06) 67.91.850

Intervento edilizio in Roma, località "Grottaperfetta" comparto ZR1

CAPITOLATO TECNICO E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

PROGETTO ARCHITETTONICO

La progettazione architettonica è stata eseguita dall'Arch. Federica De Gaetani.

L'edificio di nuova realizzazione, a destinazione residenziale, è costituito da un piano terra pilotis destinato in parte ad androne ingresso e in parte a posti auto.

Le residenze dal 1[^] al 5[^] livello constano di una SUL 2780,95 mq.

Al piano interrato si trova l'autorimessa costituita da box, cantine e locali tecnici.

STRUTTURE PORTANTI IN CALCESTRUZZO ARMATO ANTISISMICO

La struttura trasmette i carichi al terreno sottostante mediante fondazioni dirette della tipologia a platea di altezza pari a 70,00 cm.

L'edificio si sviluppa in altezza per sei livelli fuori terra oltre il torrino oltre ed un piano interrato adibito ad autorimessa e cantine. Nel dettaglio la struttura del fabbricato è costituita da pilastri in c.a. e travi di varie sezioni, mentre i primi due impalcati sono costituiti da predalles di spessore 35 cm., i restanti impalcati dei vari livelli sono della tipologia latero cementizia di spessore pari a 30cm.

I calcoli delle strutture sono stati redatti in ottemperanza alle leggi vigenti in materia:

- Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 (D.M. 17.01.2018)
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Circolare n.7 del 21.01.2019)

La progettazione esecutiva delle strutture è stata eseguita dall'Ing. Roberto Di Pirro

CONTENIMENTI TERMICI ED ACUSTICI

Le strutture sono isolate termicamente ed acusticamente ai sensi delle normative vigenti in materia di riduzione dei disperdimenti energetici e degli isolamenti acustici, attraverso l'impiego di idonei materiali coibenti sia dal punto di vista acustico che termico.

Normative di riferimento: DM 26 Giugno 2015; DPCM 05/12/97.

La relazione ex legge 10/91 è stata redatta da AG&G associati s.r.l.

SOLAI

I primi due impalcati sono realizzati con lastre prefabbricate ai sensi della normativa VVFF; dal terzo all'ultimo sono di tipo tradizionale, a travetti e pignatte, di elevato spessore, isolati acusticamente con materiale idoneo alla riduzione del rumore da calpestio e termicamente con opportuna coibentazione

TAMPONATURE ESTERNE

Sono realizzate in termolaterizio ad alta traspirabilità anticondensa di adeguate densità e spessore, al fine di ottenere il massimo isolamento e durabilità. La finitura è ad intonaco e/o con rivestimento in gres.

EDILGIOVE 2000 S.R.L.

00186 ROMA – Corso del Rinascimento n°49

Tel. (06) 67.91.500 – Fax (06) 67.91.850

TRAMEZZATURE

Le partizioni interne sono in laterizio forato, di adeguato spessore per consentire il passaggio degli impianti.

Le tramezzature divisorie tra due alloggi adiacenti e tra gli alloggi e le parti comuni sono costituite da murature "a cassetta" composte da doppia parete in laterizio forato con interposte lastre in materiale coibente.

Particolare attenzione è stata rivolta sia alla insonorizzazione e coibentazione, particolarmente performanti, tra alloggi e alloggi, tra alloggi e zone comuni e tra alloggi e aree esterne.

ANDRONE E CORPO SCALA

Gli androni di ingresso diversificati per scala A e B, collocati al piano terra su Via Pablo Neruda, sono protetti da portoni di accesso vetrati.

ASCENSORI

Le unità abitative sono servite da due ascensori, dall'interrato al quinto piano con motori elettrici a basso consumo di energia, sistema di sicurezza con luce di emergenza, ritorno al piano ed apertura porte in caso di emergenza, pulsantiere con comandi anche in Braille e segnalazioni di allarme indirizzate direttamente alle centrali operative.

IMPIANTI ELETTRICI

Gli impianti elettrici a servizio del fabbricato, progettati e realizzati a norme CEI, hanno origine dai contatori elettrici della Società Distributrice posti nell'omonimo locale dell'androne del primo piano, posizionati in modo tale da poterne garantire una agevole lettura.

Ogni contatore è provvisto di apparecchiature di comando ed è collegato al rispettivo quadro elettrico di competenza a servizio delle unità abitative e delle parti condominiali.

VIDEOSORVEGLIANZA

A servizio del fabbricato è stato installato un impianto di videosorveglianza.

Sono protette le seguenti "zone sensibili":

- Accesso/uscite di sicurezza dell'autorimessa interrata
- Ingressi posti all'androne del piano terra di accesso alle scale A e B

PAVIMENTI E BATTISCOPIA

Tutti gli ambienti degli alloggi sono pavimentati con lastre/doghe in grès porcellanato. Nei terrazzi la pavimentazione è realizzata in grès porcellanato antigelivo e antisdrucchiolo. La finitura dei battiscopa segue la finitura dei rispettivi pavimenti.

RIVESTIMENTI

I rivestimenti dei bagni e i rivestimenti degli angoli cottura sono in grès porcellanato.

INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni di ciascun alloggio, realizzati in legno lamellare onde evitare qualsiasi tipo di deformazione, sono in grado di assicurare la massima efficienza sotto il profilo energetico e di

EDILGIOVE 2000 S.R.L.

00186 ROMA – Corso del Rinascimento n°49

Tel. (06) 67.91.500 – Fax (06) 67.91.850

conseguenza riescono a ridurre in modo sensibile i consumi per il riscaldamento e per il raffrescamento degli ambienti.

Anche i cassonetti, a scomparsa e con cielino di ispezione, sono adeguatamente isolati sotto i profili termico ed acustico.

TAPPARELLE

Le tapparelle, in alluminio coibentato, sono motorizzate elettricamente.

PORTONCINO DI INGRESSO

Il portoncino di ingresso di ciascun alloggio è di tipo blindato con livello anti-effrazione in classe 3, dotato di serratura con cilindro europeo, di spioncino e di anti-spiffero.

PORTE INTERNE

Le porte interne a ciascun alloggio sono del tipo tamburato, con adeguato coefficiente di resilienza e laccate bianche.

SANITARI

I sanitari dei bagni sono del tipo sospeso, completi di sedile in PVC pesante. Nei bagni è predisposta la doccia con piatto in ceramica e/o resina e box in cristallo e, qualora ci fosse un secondo bagno, potrà essere predisposta la vasca se ci sono le condizioni dimensionali.

RUBINETTERIE

Le rubinetterie sono con gruppo miscelatore monocomando.

TERMOARREDO

I corpi scaldanti presenti nei bagni (termoarredo) sono costituiti da "scaldasalviette" funzionanti a bassa temperatura DT 20°C o elettrici.

BALCONI

I balconi sono predisposti per l'installazione della lavabiancheria. Sono dotati di un rubinetto portagomma ed un punto di alimentazione elettrica.

I parapetti sono in ferro zincato e/o vetro ed in parte con struttura prefabbricata cementizia.

IMPIANTI CENTRALIZZATI PER IL RISCALDAMENTO, LA CLIMATIZZAZIONE E LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA

Fornitura e posa in opera di impianto termico centralizzato a servizio dell'edificio, realizzato in configurazione gas free, composto da pompa di calore polivalente per impianto a due tubi aria-acqua ad alta efficienza per la produzione di acqua calda per il riscaldamento invernale, il raffrescamento estivo ed acqua calda sanitaria. Pompa di calore solo riscaldamento acqua-acqua per la produzione di acqua calda sanitaria ad alta temperatura.

Per ogni unità immobiliare sarà installato un sistema di contabilizzazione diretta dei consumi climatizzazione ed idrico sanitario. L'alimentazione dell'impianto di climatizzazione, per ogni appartamento, è derivata dai moduli di utenza previsti in corrispondenza dei pianerottoli.

3

EDILGIOVE 2000 S.R.L.

00186 ROMA – Corso del Rinascimento n°49
Tel. (06) 67.91.500 – Fax (06) 67.91.850

Il sistema sarà dotato di unità terminali interne di tipo fan-coil e/o split installate nei locali principali, dimensionate per garantire i carichi termici e frigoriferi previsti dal progetto.

Gli impianti saranno installati a soffitto ed eventualmente sopra controsoffitto in cartongesso e/o legno laccato, completo di adeguate botole di ispezione per consentire le operazioni di manutenzione e controllo.

Nei bagni è prevista l'installazione di scaldasalviette elettrici o collegati al circuito della pompa di calore, completi di regolazione dedicata.

L'alimentazione d'acqua potabile e dell'acqua calda sanitaria, per ogni appartamento, è derivata dai moduli d'utenza installati sui pianerottoli, i quali sono serviti dalla centrale di pressurizzazione condominiale con accumulo acqua potabile, alimentato dal punto di fornitura dell'acquedotto ACEA, e dalla centrale di produzione dell'acqua calda sanitaria. È prevista una rete di ricircolo acqua calda sanitaria per l'intero edificio.

E' stato realizzato inoltre un impianto solare termico ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria.

IMPIANTI ELETTRICI E GESTIONE DEI CARICHI

Gli impianti elettrici a servizio di ciascun alloggio sono progettati e realizzati a norme CEI, con dotazione di livello 1 secondo CEI 64-8, con quadri generali installati in prossimità dei portoncini di ingresso, linee di distribuzione poste sopra la caldana del solaio di calpestio, adeguate schemature, scatole, frutti e sezionamenti come da progetto esecutivo.

A protezione degli impianti, la gestione dei carichi elettrici è svolta attraverso dispositivi ad attivazione automatica che selezionano (ed eventualmente distaccano) i carichi non strettamente necessari.

Verrà realizzata la predisposizione elettrica per il piano ad induzione in cucina e presa idonea in prossimità delle prese TV per la rete dati.

SISTEMI DI ENERGIA RINNOVABILE: IMPIANTI FOTOVOLTAICI CONDOMINIALI

A servizio del condominio verranno installati impianti fotovoltaici che contribuiscono in modo sostanziale al fabbisogno energetico richiesto dal fabbricato. I pannelli captatori sono installati sul lastrico solare di copertura dell'edificio e sono collegati ai contatori condominiali.

Analogamente verrà posato un impianto solare termico ad integrazione per la produzione di acqua calda sanitaria

ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA

In tutti gli alloggi verrà installata un'illuminazione di emergenza in prossimità del portoncino blindato.

SISTEMA DI SICUREZZA ANTI-INTRUSIONE

Ciascun alloggio verrà dotato di sistema di sicurezza anti-intrusione collegabile in remoto, con sensori perimetrali e sensori volumetrici.

VIDEOCITOFONO

Ogni alloggio verrà dotato di videocitofono a colori che comanda l'apertura dell'androne e del cancello pedonale.

EDILGIOVE 2000 S.R.L.

00186 ROMA – Corso del Rinascimento n°49
Tel. (06) 67.91.500 – Fax (06) 67.91.850

DOMOTICA

In ciascun alloggio verrà garantita la gestione remota (domotica) delle seguenti funzionalità elettriche:

- chiusura centralizzata delle tapparelle
- gestione controllo dei carichi
- predisposizione del sistema di sicurezza antintrusione

TV SATELLITARE E DIGITALE TERRESTRE

L'impianto televisivo condominiale verrà smistato su impianto in fibra e prevede un punto TV digitale terrestre + satellitare nel salone e TV digitale terrestre nelle camere.

AUTORIMESSA RESIDENZE

L'autorimessa interrata, adibita al parcheggio di autoveicoli e di motoveicoli e di box privati, è un'attività soggetta a visite e controlli di prevenzione incendi e rispetta tutte le prescrizioni previste dalla normativa vigente in merito a strutture, murature, compartimentazioni, superfici di aerazione, vie di esodo, ecc.

BASCULE

Le porte basculanti e/o serrande di ciascun box saranno in lamiera zincata e motorizzate.

PAVIMENTAZIONE AUTORIMESSA E RAMPE

Verrà realizzato un pavimento industriale in cemento al quarzo con trattamento antipolvere, finitura liscia ed a spina di pesce per la rampa (rampa di accesso).

RICARICA PER AUTO ELETTRICHE

Nei box e nei posti auto verrà predisposto un cavidotto/canale metallica per la ricarica di auto elettrica, collegato al vano contatori posto nell'androne al piano terra.

Roma, 16/12/2025