

Stabili Architeti

CAPITOLATO LAVORI

Premessa Generale:

La Società **BENJAMIN S.R.L.**, con sede in Roma, è proprietaria di **quattro appartamenti** situati nel Comune di Roma, in **Via Pietro Cossa n. 41**.

A seguito di una **ristrutturazione integrale e di un intervento di frazionamento architettonico**, l'immobile è stato oggetto di un accurato progetto di **riqualificazione estetica e funzionale**, mirato a fondere l'eleganza del design contemporaneo con la qualità costruttiva e la cura artigianale del dettaglio. Ogni elemento, dai materiali alle finiture, è stato scelto per conferire agli ambienti **un'elevata percezione di comfort, stile e durabilità nel tempo**, nel rispetto dei più alti standard tecnici e qualitativi.

Pavimenti e Rivestimenti

I pavimenti delle zone giorno e notte, sia nelle aree condominiali che negli appartamenti (ad eccezione dei bagni), sono realizzati in **parquet di rovere naturale marca MEDWOOD, posa a spina di pesce italiana**, con listoni di dimensioni **800x90x14 mm**, selezionati per la venatura calda e raffinata del legno.

I **battiscopa** in finitura **bianco opaco**, alti **12 cm** negli appartamenti e **14 cm** nelle aree comuni, insieme alle **cornici decorative** alle pareti firmate **NOËL & MARQUET**, conferiscono continuità stilistica e un'eleganza classica reinterpretata in chiave moderna.

Nei **bagni**, pavimenti e rivestimenti sono realizzati in **gres porcellanato a grande formato 75x150 e 150x150 cm, marca FIANDRE – collezione Calacatta Bellissimo**, caratterizzata da venature delicate e luminose che evocano i marmi naturali più pregiati.

Le pareti complementari sono trattate con **microresina Kerakoll**, materiale di ultima generazione, che dona una superficie continua, morbida al tatto, perfettamente impermeabile e di raffinato effetto estetico.

Infissi Interni

Le porte d'ingresso di ciascun appartamento sono **portoncini blindati di sicurezza in Classe 3 antieffrazione**, marca **ST NUSCO**, coibentati per garantire un **elevato isolamento acustico** e termico. Il pannello esterno, elegantemente **bugnato**, si accompagna a **serrature a cilindro europeo** di ultima generazione, sinonimo di sicurezza e qualità.

Le **porte interne** sono tutte **a filo muro**, modello **Eclisse Synstesis Line**, per un effetto di totale continuità visiva con la parete, mentre le **porte scorrevoli** sono del tipo **Scrigno serie Essential**, che valorizzano la pulizia formale e la spazialità degli ambienti.

Le **maniglie Olivari**, icona del design italiano, completano il tutto con dettagli di eccellenza e finitura satinata.

Infissi Esterni

Gli **infissi esterni** sono realizzati in **PVC a taglio termico con vetrocamera basso emissivo**, per un perfetto equilibrio tra **comfort abitativo, isolamento acustico e risparmio energetico**.

Le **tapparelle** (ove presenti) sono in **PVC color testa di moro**, con **comando elettrico** e movimentazione fluida, a garanzia di praticità e durabilità nel tempo.

Impianto Elettrico

L'intero impianto elettrico è eseguito a regola d'arte secondo le **norme CEI vigenti**, con **tubazioni flessibili pesantiposate** sotto il pavimento e **cavi unipolari sfilabili**, per una manutenzione agevole e una perfetta sicurezza dell'impianto.

I **quadri elettrici** ad incasso sono dotati di **interruttori magnetotermici differenziali, scaricatori di sovratensione e moduli domotici predisposti** per la gestione intelligente delle funzioni domestiche.

Comandi e prese appartengono alla prestigiosa serie **Living Now di Bticino**, simbolo di tecnologia evoluta e design contemporaneo.

Stabili Architeti

La **zona cottura** è predisposta per **piano a induzione**, con linea elettrica indipendente per garantire la massima selettività dell'impianto.

Ogni ambiente è inoltre dotato di **lampada di emergenza integrata** e **punto luce esterno** con illuminazione dedicata per ciascun portoncino d'ingresso.

L'impianto TV, digitale terrestre e satellitare, è **centralizzato**, con prese in ogni camera e nel soggiorno.

La trasmissione dati è assicurata da **rete in fibra ottica**, con **hub di rete** e **switch di distribuzione** per i punti dati di ciascun ambiente.

Completano la dotazione un **videocitofono a colori** con **comando apertura portone**.

Impianti Termico e di Condizionamento – Autonomi

Ogni unità è dotata di **impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento ad alta efficienza energetica**, alimentato da **pompa di calore idronica elettrica di primaria marca**.

La climatizzazione è affidata a **unità canalizzate a scomparsa**, con **regolazione indipendente della temperatura per ogni ambiente**, garantendo il massimo comfort in ogni stagione.

La **produzione di acqua calda sanitaria** è affidata a **scaldacqua elettrici di fascia premium**, mentre in ciascun bagno sono installati **radiatori elettrici scaldasalviette** di design, in finitura bianca.

Impianto Idrico-Sanitario

Le **colonne di adduzione** sono realizzate secondo le più recenti normative vigenti, con materiali certificati e sistemi anti-rumore.

Ogni appartamento dispone di **conta-scatti certificato** per la contabilizzazione individuale dei consumi, collocato in appositi sportelli tecnici nelle zone comuni.

I **sanitari**, rigorosamente in **ceramica bianca marca CATALANO**, sono installati in configurazione sospesa, con **cassette di scarico ad incasso** e **piatti doccia di dimensioni minime 130x70 cm**, a filo pavimento.

La **rubinetteria BONGIO**, finitura **nero opaco**, con **miscelatori monocomando** e **cartuccia Keller Taps**, rappresenta un perfetto equilibrio tra funzionalità e stile.

Ogni apparecchio sanitario è dotato di **rubinetto d'arresto dedicato**, a garanzia di sicurezza e praticità in caso di manutenzione.

Opere da Pittore

Tutte le superfici interne degli appartamenti sono rifinite con **idropittura lavabile a smalto colore bianco opaco**, per un risultato di **purezza visiva e luminosità diffusa**.

Le **pareti delle aree comuni condominiali** sono tinteggiate in **tono tortora caldo**, creando un'elegante armonia cromatica tra gli spazi collettivi e le unità abitative private.

Consegna degli Immobili

Gli appartamenti verranno consegnati **liberi da persone e cose**, completamente ultimati e **privi di arredi**, salvo quanto previsto dal presente capitolato.

Tutti i materiali e le finiture elencate sono di **primarie marche** e selezionati per garantire **eccellenza estetica, funzionale e prestazionale**, in linea con i più elevati standard dell'edilizia residenziale contemporanea.

BENJAMIN S.R.L.

Il Legale Rappresentante