

CAPITOLATO LAVORI E MATERIALI

Appartamenti

Via Luigi Reverberi

Fiumicino

Il capitolato tecnico descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il progetto di un complesso immobiliare a tipologia ad appartamenti sito in Località Isola sacra, nel Comune di Fiumicino Via Luigi Reverberi

Attraverso il Capitolato, i futuri acquirenti potranno valutare il livello qualitativo delle unità residenziali proposte.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la Società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle modifiche necessarie per intervenuti motivi tecnici, funzionali, o connessi alle procedure urbanistiche; ogni modifica garantirà comunque l'esecuzione nel rispetto della regola dell'arte e non comporterà la riduzione del valore tecnico economico delle unità immobiliari.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto per le finiture interne, i promissari acquirenti potranno scegliere, ove consentito dalla Direzione Lavori, i materiali, il tipo di posa di pavimenti e rivestimenti dell'appartamento oggetto di acquisto, comunicando tempestivamente le loro scelte, in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti; è indispensabile garantire adeguato preavviso delle scelte, per evitare ritardi sull'esecuzione delle opere. Eventuali differenze sui prezzi di materiali o soluzioni, saranno preventivamente quantificate dalla Società costruttrice.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E OBIETTIVI DI QUALITA' PERSEGUITI

Nell'area adiacente Via Moccia, in prossimità della direttrice principale Via Trincea delle Frasche, è prevista la realizzazione di un nuovo insediamento, che oltre ad essere ispirato ai principi di

massima compatibilità ambientale, ha l'obiettivo di contenere i costi energetici per il riscaldamento ed il raffreddamento degli appartamenti; il risultato è infatti quello di avere unità immobiliari nella Classe energetica attualmente più alta A4.

Gli appartamenti posti in vendita offrono diverse tipologie e dimensioni per trovare risposta alle esigenze dei potenziali acquirenti; sono ad ogni modo personalizzabili in base a specifiche esigenze.

Nel piano terra ed in area adiacente sono presenti delle corti esclusive adibite in parte a giardino ed in parte a posti auto con posti dotati di predisposizione con corrugato collegato al contatore privato per l'eventuale installazione di colonnina di ricarica elettrica.

Elenco delle tipologie costruttive e materiali utilizzati

Struttura portante

La struttura verrà realizzata su una platea di fondazione e sarà costituita da struttura a telaio formata da pilastri e travi in cemento armato, con solai laterocementizi. Gli edifici sono calcolati secondo le norme antisismiche e dunque perfettamente rispondenti alle normative vigenti antisismiche che prevedono il deposito del progetto strutturale presso i competenti uffici del Genio Civile della Regione Lazio.

Coibentazioni ed impermeabilizzazioni orizzontali

Il lastrico solare a copertura degli edifici prevede un importante sistema di isolamento termico in stiferite dello spessore di 10 cm oltre alla doppia guaina bituminosa armata in poliestere 4+4 mm - 10 gradi centigradi.

I terrazzi di copertura avranno un isolante termico in stiferite dello spessore di 10 cm completo di barriera al vapore e manto impermeabile in doppio strato di guaina bituminosa 4+4 mm, massetto in sabbia e cemento, grès porcellanato antigelivo ed antiscivolo per la pavimentazione esterna.

Tamponature esterne - Pareti perimetrali.

Particolare attenzione verrà posta alle tamponature esterne che saranno realizzate con un cappotto esterno in pannelli in EPS da cm 6 fissati su supporto rigido tramite chiodi in teflon e colla, blocco termico (Poroton) da 20 cm, lana di roccia per isolamento acustico spessore 60 mm, pannello da 12mm in gesso fibra (Fermacell) fissato su guide in lamiera. Il pacchetto così costituito risulta peraltro pienamente conforme alle disposizioni in materia di contenimento energetico indicate dalla Legge 10/91.

Le finiture esterne saranno eseguite ad intonachino colorato con pitture di marca Sikkens, Oikos o equivalenti.

Divisori interni

Le pareti di divisione tra appartamenti contigui e tra appartamento e vano scala saranno realizzate con lastre in gesso fibra Fermacell da 12 mm, pannello di isolamento acustico di lana di roccia/vetro da 60 mm, lastra in gessofibra da 12 mm, ed un altro pannello in lana di roccia/vetro con lastra in gessofibra da 12mm; in questo modo si realizzerà una parete dello spessore totale di circa 20 cm ottenendo una elevata efficienza in termini di isolamento acustico e termico.

Le pareti divisorie interne agli appartamenti (cosiddette tramezzature) saranno realizzate con lastra di gessofibra da 12 mm, pannello di lana di roccia/vetro da 60 mm e lastra in gesso fibra da 12 mm. Lo spessore totale ammonterà dunque a 10 cm. Anche per i tramezzi interni il pacchetto previsto garantirà un elevato standard di isolamento acustico.

Opere in pietra

Le soglie dei balconi, delle finestre e porte finestre saranno realizzate in travertino dello spessore 3 cm levigato e stuccato secondo la tradizione romana.

Pavimenti

I pavimenti degli appartamenti saranno realizzati in grès porcellanato consentendo agli acquirenti una scelta sulla base di una

campionatura che sarà possibile visionare presso il nostro fornitore. Laddove l'acquirente vorrà invece scegliere pavimentazioni differenti dal capitolato, verrà concordato un sovrapprezzo sia per la fornitura sia per l'eventuale maggior costo di posa in opera, consentendo comunque di accedere a costi di fornitura più vantaggiosi rispetto ai listini ufficiali laddove ci si rivolga ai fornitori ufficiali dell'Impresa; dovrà in questo caso sottoscrivere l'accettazione dei nuovi prezzi sia con il fornitore al momento della scelta e dell'ordine, sia con l'Impresa laddove dovessero prevedersi maggiori costi di posa in opera.

I pavimenti dei balconi e dei terrazzi saranno a scelta dell'Impresa ed avranno caratteristiche antigelive e antiscivolo; si preferiranno tagli di dimensioni ridotte per facilitare la realizzazione di adeguate pendenze per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Rivestimenti bagni e cucine

I rivestimenti dei bagni saranno anch'essi realizzati con grès porcellanato fino ad una altezza di 2,20 m per la zona doccia e lavabo; saranno pari ad un'altezza di circa 1,50 m nella zona wc e bidet.

Analogamente i rivestimenti degli angoli cottura saranno realizzati in grès porcellanato nelle fasce libere dall'arredo.

Sanitari e rubinetterie bagni

Tutti i sanitari saranno in ceramica della ditta Catalano, serie Italy con scarico a terra. Le rubinetterie della Ditta Cristina serie Prime.

Infissi Interni ed esterni

Le finestre e le porte finestre saranno in legno con taglio termico e munite di vetri di sicurezza rispondenti alle normative in materia di contenimento energetico ed isolamento acustico.

Le porte interne saranno di colore chiaro, tamburate in legno liscio.

I portoni di accesso agli appartamenti saranno blindati con pannello di rivestimento in legno di colore chiaro.

Le finestre esterne delle camere da letto saranno dotate di avvolgibili in alluminio coibentato con comando di sollevamento elettrico. La finestra del soggiorno sarà del tipo alzante scorrevole a tutta altezza

e priva della tapparella per permettere l'ingresso di maggiore luce rendendo tali ambienti più confortevoli e luminosi.

Tutte le finestre e le porte finestre saranno dotate di monoblocco con taglio termico.

Impianto elettrico TV citofono Telefono

L'impianto elettrico verrà realizzato a norma di legge e regolarmente certificato; sarà dotato di sistemi di domotica quali: comando centralizzato posto all'ingresso dell'appartamento per l'apertura/chiusura degli avvolgibili nelle stanze da letto e bagno; sistema di controllo dei carichi con avvertimento sonoro in caso di consumo superiore alla potenza disponibile con esclusione di alcune prese in caso di superamento dei consumi;

Al momento della sottoscrizione del preliminare di acquisto sarà consegnata la planimetria con l'indicazione del numero dei punti luce previsti e della loro dislocazione. Questa potrà essere variata dal cliente senza costi aggiuntivi a parità di quantità; ma sarà necessario consegnare all'impresa costruttrice lo schema planimetrico relativo alla diversa distribuzione. Per gli eventuali maggiori punti luce, l'impresa quantificherà l'extra costo.

Il quadro elettrico sarà composto da un interruttore differenziale generale, int. magnetotermico luci - int. magnetotermico F.M. - int. magnetotermico pompa di calore, un int. Diff/magnetotermico per impianto fotovoltaico.

L'antenna Tv sarà centralizzata del tipo terrestre e satellitare, con punto presa in soggiorno e stanza matrimoniale.

Gli appartamenti saranno dotati di videocitofono con schermo ad incasso con doppia apertura, ingresso generale condominio, ingresso della scala. Verrà realizzata la rete telefonica con un punto presa soggiorno.

Impianto idrico e termico

L'impianto di adduzione idrica sarà realizzato secondo norma di legge. Le cassette di scarico dei bagni saranno del modello ad incasso Geberit; l'acqua sanitaria sarà prodotta tramite scaldacqua a pompa di calore elettrica di primaria marca con accumulo lt 200 per trilocali e lt 120 per i bilocali. Il bagno principale sarà dotato di dispositivo di controllo con segnale sonoro dei consumi dell'acqua al fine di gestire e migliorare eventuali sprechi.

Ogni balcone sarà dotato di rubinetto esterno e sempre sul balcone verrà predisposto un vano per la lavatrice.

Il riscaldamento invernale ed il raffreddamento estivo dell'appartamento saranno gestiti da un impianto a pompa di calore marca Riello, Chaffoteaux, Vailant, equivalente, con impianto canalizzato centralizzato, con distribuzione interna tramite canalizzazione e fan coil a scomparsa situato nel disimpegno per la zona notte e per la zona giorno.

I bagni saranno dotati di scaldasalviette elettrici.

La cucina sarà ad induzione

Impianto fotovoltaico

L'edificio sarà dotato di un impianto fotovoltaico di potenza 1 KW.
Escluse pratiche per la connessione al GSE

Spazi Comuni

L'edificio ha due ingressi: pedonale dotato di telecamera collegata al citofono e un cancello carrabile per l'accesso alle aree parcheggio.

Tutte le aree comuni di viabilità interna al complesso saranno dotate di predisposizione per videosorveglianza condominiale.

I percorsi pedonali e le aree adibite a spazi di manovra e posti auto saranno pavimentati in betonelle di masselli di cemento autobloccanti con elevata capacità di dispersione delle acque piovane.

Le acque reflue nere e grigie saranno collegate al collettore pubblico; le acque meteoriche saranno smaltite tramite sistemi a dispersione.