

Centro residenziale
“COLLE FLAMINIO”
Comparto Z24 lotto 100a
CAPITOLATO DELLE OPERE E DELLE FINITURE DELL’IMMOBILE
Edificio B

1) STRUTTURE *(progettate e realizzate nel rispetto delle norme antisismiche e di protezione da Incendi)*

- **fondazioni** in calcestruzzo armato;
- **elevazione** telai di pilastri e travi di calcestruzzo armato;
- **solai di copertura delle autorimesse:** con predalles e getto di completamento in calcestruzzo armato resistenti al fuoco;
- **solai dei piani superiori:** di tipo misto a travetti e pignatte e getto di completamento in calcestruzzo;
- **balconi:** in getto di calcestruzzo armato
- **muri perimetrali dei piani interrati e di contenimento della terra:** pareti in calcestruzzo armato impermeabilizzate lato contro terra.

2) TAMPONATURE ESTERNE

- murature esterne in cortina di primaria azienda e laterizi forati monostrato o pluristrato, conformi alla legge 192/05 sul contenimento energetico.

3) MURATURE VARIE

- **pareti divisorie interne dei soggiorni e delle camere:** in muratura di mattoni laterizi forati finita con intonaco a base gessosa;
- **pareti dei bagni e delle cucine:** in muratura di mattoni laterizi forati finita con intonaco a base cementizia;
- **pareti divisorie tra appartamento:** pareti in muratura mono o pluristrato fonoisolanti finite sulle due facce con intonaco a base gessosa;
- **pareti di divisione autorimesse:** muratura in blocchi di aggregato cementizio con caratteristiche tagliafuoco;

4) ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI

- **protezione di tutte le superfici esterne interessate dai cosiddetti ponti termici.**
- **pareti vani scala:** isolamento realizzato interponendo una coibentazione termica ed acustica tra le murature d'ambito delle scale o dei vani ascensore e le controfodere interne dell'alloggio
- **solai di copertura, solai di calpestio del primo piano abitabile e balconi o terrazzi su vani abitati:** massetti coibenti di spessore adeguato conformi alle norme sul risparmio dei consumi energetici;
- **solai interpiano:** coibentazione acustica per la riduzione dei rumori da calpestio al di sotto dei limiti di legge;

5) IMPERMEABILIZZAZIONI

- **pareti di cemento armato controterra:** una mano di primer, una guaina bituminosa e protezione finale mediante telo di polietilene pesante bugnato;
- **solai di copertura delle abitazioni, dei volumi tecnici:** sui massetti delle pendenze è previsto un manto impermeabile realizzato con una mano di primer, due membrane impermeabili e uno strato protettivo a base di cemento;

- **balconi:** sui massetti delle pendenze è previsto un manto impermeabile realizzato con una mano di primer, strato di membrana impermeabile e strato protettivo a base di cemento.

6) PAVIMENTI

- **soggiorni:** Gres porcellanato (1° Scelta).
- **Camere:** Parquet prefinito o classico incollato su massetto cementizio
- **cucine:** Gres porcellanato (1° Scelta).
- **bagni:** Gres porcellanato (1° Scelta).
- **atri di ingresso e scale:** pavimentazione in lapideo nazionale ad alta resistenza all'usura da calpestio ad elegante estetica oppure gres porcellanato naturale o lappato
- **terrazze praticabili per servizi comuni e balconi:** Gres porcellanato antigelivo (1° Scelta).
- **autorimesse:** pavimentazione industriale trattata superficialmente con indurente alla polvere di quarzo, con giunti di frazionamento

7) RIVESTIMENTI

- **bagni e cucine:** monocottura in pasta bianca in vari formati.

8) SERRAMENTI INTERNI

- **portoncino d'ingresso agli appartamenti:** di primaria marca nazionale, ad un'anta da cm 90 x 210, del tipo antintrusione con telaio e lamiera in acciaio, con tre rostri antistrappo sul lato cerniere, rivestito con pannello coordinato con le porte interne, dotato di spioncino ad occhio di bue, di serratura a pistoni e cilindro europeo ad alta affidabilità, dotato di coibentazione interna, lama inferiore antispifferi (ghigliottina).
- **porte interne:** di primaria marca nazionale, di elevata qualità, con ante tamburate e spessore del battente fino a mm. 40, stipite in legno listellare, impiallacciatura in legno o laminato, finiture con lucidatura a più strati, maniglie in metallo satinato.
- **cassette postali:** in legno, alluminio anodizzato.

9) SERRAMENTI ESTERNI

- **finestre e portefinestre degli appartamenti:** serramenti di pregio di primaria marca nazionale, tipologie ad anta, anta ribalta e scorrevoli ove previste, con telai in legno massello o lamellare, dotati di vetrate del tipo a camera con lastra interna temperata e bassoemissiva con interposta aria anidra o gas nobile per garantire elevate prestazioni termiche, acustiche e di sicurezza; gli accessori e la ferramenta sono di alta qualità estetica e funzionale; persiane esterne metalliche.
- **infissi vani scala:** serramenti in profili di alluminio preverniciato o legno, di primaria marca, del tipo a giunto aperto, con vetri di sicurezza di tipo stratificato, specchiature fisse ed apribili;
- **portoni di accesso agli androni:** in profili di alluminio verniciato, apriporta elettrico e dispositivo di autochiusura

10) OPERE IN FERRO

- **porte di accesso ai volumi tecnici:** in profilati metallici rivestiti con pannelli di lamiera, con maniglie e serratura tipo Yale.
- **locali volumi tecnici:** finestre con telaio metallico e vetro;
- **corrimano delle scale:** realizzato con profili tubolari ferro verniciato.
- **parapetti balconi:** eseguiti in eleganti disegni con profili tubolari di ferro verniciati e conformati in modo da permettere l'inserimento delle fioriere prefabbricate in cemento bianco.
- **porte box auto:** basculante automatizzata in lamiera d'acciaio zincato.

11) OPERE DA PITTORE

- **pareti esterne intonacate:** tinteggiatura traspirante di prima qualità
- **pareti esterne in cls a faccia vista:** trattate con prodotti idonei.
- **pareti intonacate e soffitti degli appartamenti:** tinteggiatura con tinta traspirante di prima qualità;
- **androni, vani scala, pianerottoli:** pareti trattate con tinta al quarzo con finitura a buccia d'arancia e/o lisce.
- **sottorampe e frontalini scale:** tinta traspirante

12) IMPIANTI IDRICO-SANITARIO

- **rete di distribuzione acqua fredda:** è del tipo diretto da acquedotto cittadino, realizzata con tubazioni di acciaio zincato o multistrato e prevede ammortizzatori di colpi d'ariete in sommità delle colonne montanti e rivestimento anticondensa
- **produzione e distribuzione di acqua calda sanitaria:** il 50% della produzione è affidata a pannelli solari termici
- **schemature interne:** tubazioni in multistrato o polipropilene
- **scarichi:** in polietilene ad alta densità tipo pesante silenziato
- **cassette di scarico:** del tipo da incasso della Geberit
- **pluviali:** in tubazioni di polipropilene o PVC pesante
- **apparecchi sanitari:** apparecchi in vetrochina e rubinetteria monocomando in ottone cromato di primarie marche nazionali ad elevato standard qualitativo.
- **vasche o piatti doccia** in resina.

13) IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Tutte le unità immobiliari saranno dotate di impianto di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo. Il riscaldamento invernale sarà realizzato tramite pavimento radiante, mentre il raffrescamento estivo sarà realizzato mediante split idronici a parete. Ogni unità immobiliare sarà dotata di regolazione di temperatura in ogni ambiente (bagni esclusi) e di un cronotermostato per l'accensione/spegnimento automatico e/o manuale dell'impianto in funzione delle esigenze. Questi sistemi permettono di ottimizzare il funzionamento dei generatori sfruttando il clima tipico di Roma che presenta spesso temperature miti anche nei mesi di novembre, febbraio e marzo.

Impianto per la produzione e accumulo di acqua calda sanitaria con generatori ad alta efficienza energetica. **Il 50% del fabbisogno annuo di acqua calda sanitaria sarà prodotto da pannelli solari e/o fonti di energia rinnovabile (aria).** Tutto il sistema di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria sarà realizzato in conformità ai protocolli della green Energy con riferimento alle norme che prevedono l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili. L'insieme delle soluzioni impiantistiche scelte, fa sì che il fabbisogno del fabbricato sarà caratterizzato da elevate efficienze energetiche con quota di energia da fonti rinnovabili maggiore di quanto previsto dalle norme vigenti.

14) IMPIANTI ELETTRICI

- **impianto fotovoltaico:** ogni palazzina è dotata di un impianto di autoproduzione di energia elettrica a pannelli fotovoltaici di potenza pari ad 1Kwp per unità immobiliare.
- **per ogni vano scala:** sono installati quadri di servizio di scala per controllo dei circuiti luce per illuminazione scala androne e portico, comandata da orologi elettrici; luce e f. m. ascensore; videocitofono; amplificatore TV;
- **ogni due o più vani scala:** quadri di servizio generale per controllo dei circuiti cantine e corridoi, autorimesse, illuminazione esterna;
- **per ogni appartamento:** centralino composto da un interruttore differenziale, quattro interruttori magnetotermici, un trasformatore per suonerie, collegamenti equipotenziati per bagni e cucine; impianto telefonico con predisposizione di una presa in ogni camera e soggiorno; impianto videocitofonico di tipo digitale a display con portiere elettrico all'esterno degli androni e ripetitore sul cancello esterno; impianto TV centralizzato, dotato di antenna terrestre e satellitare, con due punti di presa nel soggiorno (uno terrestre e uno satellitare), un punto di presa nelle camere (solo terrestre); predisposizione di tubazioni

sottotraccia e scatole per futura installazione impianto di allarme; lampada di emergenza con torcia estraibile; frutti e placche di primaria marca internazionale; impianto equipotenziale di terra collegato all'impianto generale di messa a terra; predisposizione cunicoli e scatole per impianto di domotica

- **corpi illuminanti delle zone comuni:** vani scala e androni corredati da lampade fluorescenti a basso consumo, con reattori rifasati; illuminazione porticati con plafoniere come sopra, ma del tipo stagno; illuminazione esterna a mezzo di corpi illuminanti con lampade a basso consumo nel numero sufficiente a garantire un adeguato grado di illuminazione; corridoi cantine e locali comuni con corpi illuminanti a lampade a basso consumo;
- **predisposizione elettrica per cucina ad induzione**
- **box auto e autorimesse:** punto luce e presa. plafoniere a vista con lampade fluorescenti .

15) IMPIANTI ASCENSORE

Secondo direttive europee, di primaria marca mondiale, del tipo a trazione elettromeccanica con quadro di manovra a microprocessori e motore alloggiati nel vano corsa, velocità fino a 1,0 m/s, pareti cabina rivestite in pannelli di laminato plastico antigraffio, porte di piano e di cabina del tipo a chiusura automatica rivestite in acciaio inox satinato, bottoniera di cabina in vetro antigraffio, con ritorno al piano in caso di mancanza tensione e collegamento telefonico h 24 al centro assistenza del costruttore.