

ROMANA VECCHIA LIVING

VIA ROMANA VECCHIA 48 - CIAMPINO RM 00043



CAPITOLATO DESCRITTIVO

INDICE

- 1 - PREMESSA
- 2 - CARATTERISCHE GENERALI
- 3 - L'EDIFICIO
- 4 - PARTI COMUNI
- 5 - SINGOLE ABITAZIONI
- 6 - SISTEMAZIONI ESTERNE
- 7 - VARIANTI
- 8 - CONSEGNA
- 9 - AREA ESTERNA

ROMANA VECCHIA LIVING

VIA ROMANA VECCHIA 48 - RM 00043

1. PREMESSA

La descrizione del presente documento, potrà essere modificato in corso d'opera a cura della Direzione Lavori che si riserva la facoltà di apportare tutte quelle modifiche necessarie per meglio adeguarsi alle varianti del progetto che fossero ritenute utili al fine di migliorare la qualità della costruzione. Pertanto, le finiture interne e degli spazi comuni potranno essere modificate con altre, aventi caratteristiche e pregio migliori o equivalenti. A tale riguardo si specifica che la descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo è da intendersi indicativa, sommaria e schematica, avente l'esclusivo scopo di individuarne e fissarne gli elementi fondamentali e più significativi. Tutte le opere sono da considerarsi eseguite secondo la buona regola dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il raggiungimento della più elevata Classe Energetica dell'edificio (fino alla classe A4). Tale classificazione potrà essere raggiunta attraverso tutti gli accorgimenti tecnici e tecnologici di seguito descritti, previsti per la realizzazione dell'edificio residenziale plurifamiliare, pensato in funzione di un elevato rispetto dell'ambiente e di un notevole risparmio economico in termini di gestione delle energie richieste per il suo funzionamento.

2. CARATTERISTICHE GENERALI

Il Complesso residenziale "ROMANA VECCHIA LIVING", è in fase di realizzazione su di un'area interna di forma regolare, posta in zona Acqua Acetosa costituito da uno o due piani fuori terra.

AL PIANO TERRA, sono ubicati:

2.1.1. I Posti auto scoperti situati su un'area privata con accesso diretto dal viale di accesso dalla via Romana Vecchia dotati di cancello automatico scorrevole dal civico n. 48;

2.1.2. Gli ingressi pedonali per giungere alle singole abitazioni tramite i giardini privati con accesso dal viale comune;

2.1.3. Tramite il viale comune e attraverso il giardino privato si accede ai portoni di ingresso delle residenze, di cui due poste al solo **piano terra**, alle testate dell'edificio, con zona notte e giorno a livello dei giardini; le altre due in posizione centrale con tipologia **duplex**. Sono costituite da un piano terra con la zona giorno e due giardini e da un piano primo ove è ubicata la zona notte. I piani sono collegati da una scala interna.

ROMANA VECCHIA LIVING

VIA ROMANA VECCHIA 48 - CIAMPINO RM 00043

All'interno **1 (uno)** si accede mediante un giardino privato in cui sono ubicati i posti auto scoperti esterni e attraverso un'ampia zona porticata si accede al soggiorno con angolo cottura a vista, poi ad una camera matrimoniale e bagno.

All'interno **2 (due)** si accede mediante il viale comune, in cui è ubicato il posto auto scoperto esterno. Tramite il cancello pedonale si giunge al proprio giardino privato e poi direttamente al portone di accesso all'abitazione con tipologia duplex. Al livello del piano terra oltre ai due giardini privati sono ubicati il soggiorno con angolo di cottura a giorno, un ripostiglio sottoscala e un bagno con doccia. Tramite la scala interna si accede al piano primo dove trovano spazio una camera matrimoniale con balcone, un bagno con doccia e una seconda camera sempre servita da un balcone esterno.

All'interno **3 (tre)** si accede mediante il viale comune, in cui è ubicato il posto auto scoperto esterno. Tramite il cancello pedonale si giunge al proprio giardino privato e poi direttamente al portone di accesso all'abitazione con tipologia duplex. Al livello del piano terra oltre ai due giardini privati sono ubicati il soggiorno con angolo di cottura a giorno, un ripostiglio sottoscala e un bagno con la doccia. Tramite la scala interna si accede al piano primo dove trovano spazio una camera matrimoniale con terrazzo, un bagno con la doccia e una seconda camera sempre servita da un balcone esterno.

All'interno **4 (quattro)** si accede mediante il viale comune e tramite il cancello pedonale si giunge al proprio giardino privato e poi direttamente al portone di accesso all'abitazione. Costituito da un grande giardino in cui sono ubicati i posti auto scoperti esterni da cui si accede al soggiorno con angolo cottura a giorno e bagno con doccia, poi ad una camera matrimoniale con all'interno un bagno con doccia walk in e a una seconda camera.

3 L'EDIFICIO

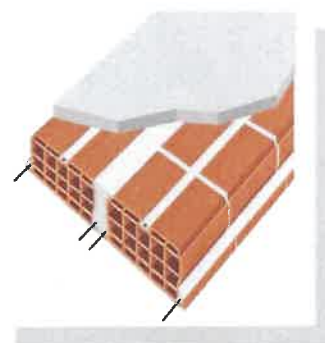
La struttura è in cemento armato di tipo antisismico in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente del Genio Civile costituita da:

2.2. 1 STRUTTURA DELL'EDIFICIO

2.3. Fondazioni: con travi rovesce di tipo continuo in Cemento armato.

2.4. Ossatura: l'ossatura portante del fabbricato è costituita da telai in c.a. interni ed esterni al fabbricato, cioè da pilastri e travi;

2.4.1. I Solai tra i piani realizzati in latero cemento e saranno adeguatamente coibentati termicamente secondo le normative vigenti.



ROMANA VECCHIA LIVING

VIA ROMANA VECCHIA 48 - RM 00043

2.4.2. Balconi: saranno costituiti da solette in c.a. o da solai in latero-cementizi;

2.4.3. Scale: le strutture della scala di collegamento tra i piani sono in c.a.

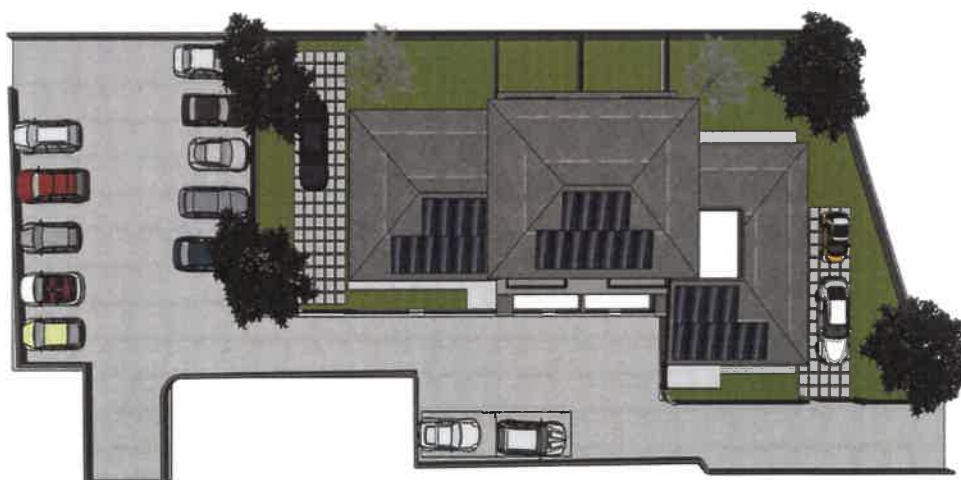
2.5. Muri perimetrali: sono realizzati mediante tamponamenti costituiti da muratura composti da



fodera esterna in laterizio dello spessore di 8 cm, camera d'aria interna con posto pannello isolante di lana di roccia fodera interna in laterizio forato pesante dello spessore di cm 15 e rivestimento esterno "a cappotto" Sistema Knauf (per l'eliminazione dei ponti termici) con pannelli isolanti in EPS dello spessore di 10 cm posti in opera mediante appositi collanti e tassellati meccanicamente, intonacati e rasati con apposite malte e collanti.

2.6. Tetto: la copertura dell'edificio, è stata realizzata, in parte con struttura in lamiera grecata portante con soprastante getto di calcestruzzo e parte con struttura in latero cemento. Il manto di copertura è in tegole di laterizio posate su impermeabilizzazione costituita da guaina elastoplastomerica. L'isolamento termico mediante l'ausilio d'idonei materiali tipo polistirene estruso con idoneo spessore posti nei solai piani sotto la copertura.

2.7. In copertura: verranno installati gli impianti fotovoltaici da 3.0 kw, per ciascuna abitazione, muniti di batteria di accumulo da 5 kw ubicata nel rispettivo vano tecnico al piano terra.



ROMANA VECCHIA LIVING

VIA ROMANA VECCHIA 48 - CIAMPINO RM 00043

3. CARATTERISTICHE DELLE PARTI COMUNI

3.1. L'intero lotto verrà recintato, parte con ringhiera metallica soprastante un muro di cemento e parte con rete metallica. Saranno mantenuti alcuni muri attuali di recinzione. Il cancello carrabile sarà dotato di apertura automatica con comando a distanza.

3.2. Scarichi acque chiare e nere: gli scarichi sia nei percorsi verticali che in quelli orizzontali saranno realizzati con tubazioni di materiale plastico di tipo pesante ad innesto di adeguate dimensioni ed in grado di sopportare temperature di esercizio. Tali scarichi, con punti d'ispezione sono di categoria SN4 pesante, opportunamente rivestiti ove necessario con idoneo materiale fonoassorbente.

3.3. Impianto idrico: L'edificio sarà servito direttamente dall'acquedotto comunale, inoltre ogni appartamento disporrà della propria utenza privata diretta. Le colonne montanti sono realizzate con tubature di polietilene e quelli di distribuzione all'interno delle unità immobiliari realizzate in multistrato, tipo MEPLA (metallo e plastica) di opportuna sezione ed incassati nelle murature onde garantire una corretta distribuzione dell'acqua calda e fredda nei servizi: bagni e cucine.

3.4. Impianto recupero acque piovane: Inoltre viene installata una cisterna per il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione degli spazi esterni.

3.5. Impianto di estrazione acqua dal pozzo: Il complesso è dotato di un pozzo artesiano, ubicato nella zona a parcheggio da utilizzare per l'estrazione di acqua da destinare all'irrigazione delle zone a verde che automaticamente, in assenza di acqua piovana, alimenta il serbatoio di raccolta rendendo sempre disponibile l'acqua a scopo irriguo.

3.6. Facciate: Saranno realizzate da superfici intonacate mediante il Sistema da Cappotto Termico tipo Knauf. I parapetti dei balconi saranno realizzati in cemento armato con intonaco rifinito alla pezza con cimasa di conci in cotto. I davanzali saranno in pietra di peperino, così come le soglie delle portefinestre di accesso ai balconi ed ai terrazzi.

3.7. Canali di gronda, converse e pluviali: saranno in lamiera di alluminio tipo rame spessore 8/10, mentre i pluviali saranno di forma circolare con Ø 80/100.

3.8. Impianto elettrico: Le apparecchiature elettriche, interruttori e prese, installate sono della URMET (serie civile), con placca della stessa serie delle prese ed interruttori.

ROMANA VECCHIA LIVING

VIA ROMANA VECCHIA 48 - RM 00043

3.9. Impianto TV: l'edificio è dotato di antenna TV centralizzata, installata sul tetto dell'edificio. La centralina atta alla ricezione dei programmi nazionali digitali-terrestri.

4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE INTERNE DELLE SINGOLE ABITAZIONI

4.1. Pareti divisorie: le pareti divisorie degli appartamenti saranno in laterizio intonacato, i divisori fra unità immobiliari diverse saranno invece formati da una parete costituita da due fodere di laterizi di tipo pesante da cm 12 con interposto, con interposto strato di materiale isolante termicamente e acusticamente di una particolare lana di vetro di 5 cm di spessore al fine di soddisfare i requisiti normativi per la riduzione delle dispersioni e dell'inquinamento acustico.

4.2. Intonaci: le pareti ed i soffitti dei locali di ogni unità immobiliare saranno intonacati con materiale premiscelato base calce e spruzzato direttamente su laterizio con mano a finire levigato mediante stucchi specifici.

4.3. Tinteggiature: tutti i locali di ogni appartamento, compreso bagno e cucina, saranno tinteggiati con pitture lavabili atossiche, a tinte chiare a scelta della D.L.

4.4. Rivestimenti: le pareti dei bagni saranno rivestite ceramica o gres porcellanato con altezza variabile da m.1,00 a m. 2,00 o multiplo delle piastrelle adottate. Le cucine saranno rivestite solo nella zona del piano di lavoro sino all'altezza di ml. 1.60.

4.5. Pavimenti: Le abitazioni saranno pavimentate parte con listoni in gres porcellanato tipo legno. Tutti i pavimenti saranno posati su idonei sottofondi, di spessore medio non inferiore a 4 cm. mediante appositi collanti, al fine di garantire un adeguato piano di posa. La stratigrafia della massetto è così formato: Posa del tappetino antirumore dello spessore di 10 mm. Massetto di riempimento autolivellante alleggerito della Fassa Bortolo dello spessore tra i 6 gli 8 cm per la copertura degli impianti. Posa del pannello bugnato per il passaggio del tubo multistrato per il riscaldamento radiante. Massetto autolivellante a base cemento con interposta rete antiritiro dello spessore minimo di 4 cm. Posa del pavimento in gres porcellanato mediante collante flessibile.

4.6. Battiscopa: in tutti i locali, ad eccezione dei bagni, saranno posati battiscopa in ceramica dello stesso tipo delle pavimentazioni.

4.7. Balconi e terrazzi: saranno pavimentati con ceramiche antigelive o grès porcellanato a tutto impasto di primaria marca. Lo zoccolo esterno sarà realizzato mediante ceramica o lastre di peperino applicate alla facciata.

ROMANA VECCHIA LIVING

VIA ROMANA VECCHIA 48 - CIAMPINO RM 00043

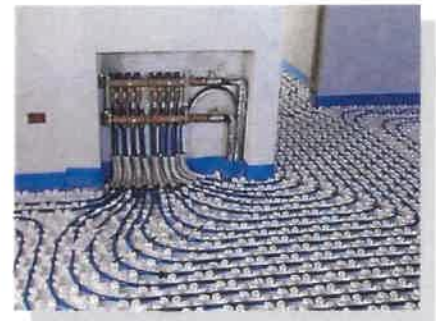
4.8. Impianto idrico-sanitario: Ogni abitazione è collegata all'acquedotto tramite apposita colonna di adduzione. Tutti i sanitari dei bagni saranno preventivamente intercettati con rubinetti di chiusura inseriti in idoneo collettore posto all'interno. L'acqua calda sanitaria viene prodotta principalmente dalla pompa di calore con bollitore integrato che connesso ai pannelli fotovoltaici pari ad 3.0 kw installati in copertura producono acqua calda a costo zero in presenza di soleggiamento.

4.8.1. Le cucine: saranno dotate di attacchi per acqua calda e fredda. In ciascuna di esse verrà installata una espulsione idonea allo smaltimento dei vapori e degli odori derivanti dalla cottura.

4.9. I bagni: I sanitari installati nei bagni di ogni abitazione saranno in ceramica del tipo in aderenza: lavabo e bidet di colore bianco europeo con gruppo di erogazione miscelatore monocomando, il vaso munito di copri wc con chiusura rallentata. Le docce realizzate con piastrelle dello stesso tipo di quelle presenti nel bagno con griglia a filo pavimento o con piatto doccia in marmo resina con apposito box doccia o porta doccia anche walk-in in cristallo con struttura in alluminio.

4.9.1. Impianto di riscaldamento: ogni unità immobiliare sarà dotata di un impianto di riscaldamento invernale a pannelli radianti a pavimento del tipo "isolato dalla struttura" alimentato con acqua a bassa temperatura 42 °C. tramite pompa di calore installata all'esterno nel locale tecnico ubicato al piano terra.

Il sistema utilizzato è quello della "Pleion" e si compone di:
Pannello isolante in polistirene espanso sinterizzato (EPS 50 o



30) dello spessore di 50 o 30 mm. La cui superficie superiore risulta essere termoformata e bugnata per migliorare il fissaggio dello stesso. La tubazione per la circolazione del fluido termovettore in multistrato, i collettori di distribuzione "pleion", completo di valvole e detentori per la regolazione micrometrica della portata dell'acqua in ogni circuito con testine per il controllo della circolazione del fluido termovettore.

4.10. Impianto di condizionamento: le unità immobiliari saranno dotate dell'impianto di condizionamento nei soggiorni e nelle camere. L'unità esterna sarà localizzata su di un balcone o in copertura e i corpi refrigeranti all'interno (split).

4.11. Impianto elettrico delle parti comuni dell'Edificio Residenziale e degli alloggi, sono conformi alle norme CEI in vigore ed alle norme generali di prevenzione degli infortuni Impianti elettrici degli alloggi: ogni alloggio partendo dal quadro contatore posto all'esterno e protetto da apposito

ROMANA VECCHIA LIVING

VIA ROMANA VECCHIA 48 - RM 00043

armadietto, sarà dotato di impianti elettrici per uso promiscuo. Ogni alloggio avrà una propria colonna. Le colonne montanti partiranno da un quadro generale in adiacenza al quadro contatore, dove saranno installati gli interruttori magnetotermici differenziali ed avranno destinazione nel centralino di appartamento posto all'interno di ogni alloggio. L'impianto sarà previsto in due reti distinte e separate: una per le linee da 16 A, l'altra per l'illuminazione e per le linee da 10 A.- Prese, interruttori, deviatori, ecc. saranno della Ditta Urmet con placche in tecnopolimero.

4.12. Doppio Impianto video-citofonico: Dal cancello principale pedonale (marca Urmet) con pulsante di campanello, in pulsantiera posta sul cancello esterno a fianco dell'ingresso pedonale, suoneria e pulsante apriporta. Gli appartamenti disposti su due livelli saranno dotati di pulsante per apertura cancello pedonale e cancello d'ingresso alla proprietà, nonché dell'impianto citofonico o video-citofonico negli altri piani.



Dal cancello privato pedonale (marca Urmet) con pulsante di campanello, in pulsantiera posta sul cancello esterno a fianco dell'ingresso pedonale, suoneria e pulsante apriporta. Gli appartamenti disposti su due livelli saranno dotati di pulsante per apertura cancello pedonale e cancello d'ingresso alla proprietà, nonché dell'impianto citofonico o video-citofonico negli altri piani.

4.13. Impianti elettrici delle parti comuni dell'edificio: la rampa condominiale, il vialetto condominiale e i posti auto privati sono dotati di un impianto di illuminazione indipendente collegato direttamente alla rete condominiale dotata di impianto crepuscolare.

4.14. L'impianto centralizzato TV di cui è dotato l'edificio residenziale idoneo alla ricezione dei canali satellitari, canali nazionali e canali per le Tv locali, avrà la distribuzione degli stessi appartamenti. Le antenne sono fissate su palo zincato in copertura.

4.15. Impianto di messa a terra: Sia l'edificio e sia le autorimesse al piano interrato saranno collegate ad un impianto di messa a terra con un nodo di terra per ogni abitazione.

4.16. Impianto telefonico: per consentire l'installazione dei telefoni negli alloggi, saranno poste in opera idonee canalizzazioni isolanti sottotraccia del diametro suggerito dall'azienda telefonica, con partenza dal pozzetto di consegna all'esterno del fabbricato e con diramazioni fino al punto indicato dalla D.LL. o dagli acquirenti degli alloggi.

4.17. In ogni giardino in uso esclusivo verranno posizionati un punto di arrivo dal serbatoio di recupero acque piovane.

ROMANA VECCHIA LIVING

VIA ROMANA VECCHIA 48 - CIAMPINO RM 00043

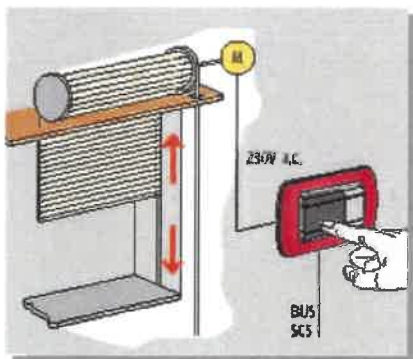
4.18. Cannello automatico: sarà messo in opera nell'ingresso carrabile della rampa e del parcheggio a quota stradale, comprensivo di ogni apparecchiatura per il corretto funzionamento ed azionamento a distanza.

4.19. Serramenti: avranno le seguenti caratteristiche:

4.19.1. Portoncini di ingresso agli appartamenti: saranno del tipo blindato (90x210), tipo Dierre completi di serratura EUROPEA a cilindro con doppia chiave. Saranno del tipo ad un'anta con pannelli idonei per l'esterno pantografati, montati su telaio e controtelaio metallico, saranno dotati di occhio magico, soglia parafreddo.

4.19.2. Porte interne degli appartamenti: saranno tamburate, ad un'anta o scorrevoli, di primaria marca, montate su falsi telai in legno premurati nelle pareti divisorie.

4.19.3. Finestre: sono in legno, montate su falsi telai tipo "Alpac" con cassonetto coibentato. Le battute delle ante dei serramenti saranno complete di guarnizioni in gomma, per la tenuta all'aria e all'acqua.- Tutti i serramenti esterni saranno dotati di doppio vetro, costituite vetro camera 4/15/4 e 33.1/15/4 basso emissivo nella versione termoacustica.



4.19.4. Avvolgibili esterni: saranno costituiti da teli avvolgibili in metallo. L'impianto avvolgitore di tipo elettrico sarà posizionato all'interno del cassonetto della finestra con comando singolo con la possibilità di una gestione per l'apertura e chiusura di tutti gli avvolgibili di tipo centralizzato.

4.19.5. Le inferriate: Tutte le finestre saranno protette dall'intrusione esterna mediante apposite inferriate apribili o fisse in ferro zincato del tipo a occhio abbottato verniciate di colore bianco.

ROMANA VECCHIA LIVING

VIA ROMANA VECCHIA 48 - RM 00043

5. SISTEMAZIONI ESTERNE

5.1. Illuminazione esterna: prevista lungo il percorso pedonale, nel parcheggio esterno e lungo la rampa variabile. Sarà collegata all'impianto condominiale.

5.2. Impianto di irrigazione: In ogni giardino sarà collocata in opera una presa di acqua in ogni giardino con rubinetto portagomma con leva di colore verde proveniente dall'impianto di recupero delle acque meteoriche.



5.3. Sistemazione terreno: sarà fatta con ultimo strato di terreno coltivo per una futura messa a dimora del manto erboso, cespugli e piante che resteranno comunque a carico ed a cura dei singoli assegnatari dei giardini.

6. VARIANTI

Molto spesso si rendono necessari lavori di variante richiesti dagli acquirenti negli alloggi di proprietà, per adattamenti, sostituzioni, modifiche o altro. I lavori murari per dette varianti saranno eseguiti dall'Impresa Venditrice, solo dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e controfirmato per accettazione dall'acquirente dell'alloggio che lo avrà richiesto. I lavori di variante da elettricista, idraulico, falegname, pavimentista e quant'altro (compresa la eventuale fornitura dei materiali), dovranno essere concordati direttamente dagli acquirenti con le corrispondenti ditte già operanti nel cantiere, previa approvazione della D.L. Tutti i lavori di variante saranno pagati dalla parte acquirente per il 50% all'ordine ed il saldo a lavoro ultimato.

7. CONSEGNA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La consegna delle unità immobiliari verrà effettuata dalla Società Costruttrice entro il termine stabilito contrattualmente e fissato nel preliminare di compravendita ed avverrà al momento della stipula dell'atto di vendita. In quella circostanza la parte acquirente dovrà verificare e controllare l'unità immobiliare in

ROMANA VECCHIA LIVING

VIA ROMANA VECCHIA 48 - CIAMPINO RM 00043

consegna in tutte le parti visibili, segnalando tassativamente gli eventuali vizi riscontrati, verrà quindi redatto un verbale, la cui sottoscrizione varrà quale piena accettazione dell'opera compravenduta, fatte salve le garanzie di legge.

