

CAPITOLATO DI VENDITA



**BUILDING MANAGEMENT
GESTIONE E SERVIZI IMMOBILIARI**

ROMA

VIA MAR DELLA CINA, 268

Durante l'esecuzione la Direzione Lavori si riserva di apportare modifiche alle finiture interne, esterne, alle facciate, agli impianti e alla scelta dei materiali qualora ciò si rendesse necessario a seguito di esigenze di ordine tecnico.

Le immagini sono da intendersi a titolo puramente dimostrative.



STRUTTURE

Sono realizzate in cemento armato, calcolate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per garantire la resistenza sismica del fabbricato.

TAMPONATURE

Sono costituite da parete esterna in monoblocco di laterizio da 41 cm. rivestito in lastre di gres porcellanato della misura 30x60 con supporti sulle pareti a tutta altezza. Il cappotto di isolamento sui pilastri e marcapiani sono di lastre di polistirene con grafite sagomata dello spessore che varia da 5 ad 8 cm. È stata posta in opera fascia fono assorbente sotto tutte le tamponature.

TRAMEZZATURE INTERNE

Sono in laterizio intonacato a gesso. È stata posta in opera, sotto ogni tramezzo, una fascia fono assorbente.

SOFFITTI

I soffitti interni saranno intonacati a gesso e rifiniti con tinta bianca; ed in parte, ove necessario, saranno costituiti da controsoffitti in cartongesso rifiniti con tinta bianca. I soffitti esterni delle logge e dei balconi saranno tinteggiati con pittura lavabile per esterni del tipo traspirante bianco.

IMPERMEABILIZZAZIONI ED ISOLAMENTI

I lastrici di copertura calpestabili saranno impermeabilizzati con una doppia guaina armata al poliestere e pavimentati in gres porcellanato per esterno antigelivo, montato a fuga stuccata con sigillanti antigelivi o con prodotti simili.

Le coperture non praticabili saranno rifinite con una impermeabilizzazione costituita da una doppia guaina armata al poliestere, e doppio strato di Icofer HP, con la fornitura e posa di adeguata linea vita a norma di legge.

I balconi saranno impermeabilizzati con una o doppia guaina a seconda della esposizione agli agenti atmosferici.

PAVIMENTI

All'interno delle unità sarà previsto un pavimento in gres porcellanato da 20x120 dello spessore di mm.9, montati a tolda di nave, incollati su sottofondo in massetto radiante.

Nei bagni saranno poste in opera lastre di gres porcellanato smaltato arabescato della misura 60x60, le logge ed i balconi saranno pavimentati con gres porcellanato antigelivo per esterno.

RIVESTIMENTI:

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in gres porcellanato lucido della misura di 60x120 finitura arabescato. L'altezza del rivestimento nei bagni sarà mt. 2,40. Superiormente al rivestimento le pareti saranno tinteggiate con tinta bianca traspirante.

FINITURE INTERNE

Le pareti degli altri ambienti saranno rifinite con due mani di tinta lavabile di colore bianco e zoccolino dello stesso colore. Le soglie delle finestre e le copertine dei balconi saranno di travertino stuccato e levigato dello spessore di 3 cm.

SCALA CONDOMINIALE

I gradini ed i sotto gradi delle scale saranno in Coreno. I pavimenti dell'androne e dei pianerottoli saranno in gres porcellanato. Le pareti del vano scala, dei pianerottoli e dell'androne saranno tinteggiate a tinte chiare. Le pareti dell'androne saranno in parte rivestite con lastre di gres porcellanato Onyx lucido 60 x 120 per una latezza di 240, in accordo con gli elaborati grafici di progetto. Gli infissi dei ripiani saranno in PVC.

Le cassette postali di cadauna unità saranno alloggiate in corrispondenza dell'ingresso pedonale, insieme al videocitofono.

È prevista l'adozione di tecnologia "Smart" con pannello interattivo. I contatori ACEA, protetti da sportello, saranno posizioni al piano interrato.

SCALE INTERNE

Le scale interne, ove previste nei grafici, saranno realizzate del tipo prefabbricate con struttura portante in acciaio, gradini in legno, ringhiere e balaustre in legno, gradini e ringhiere in legno o simile. Il parapetto della balaustra al piano di arrivo della scala sarà in muratura intonacata e tinteggiata

INFISSI ESTERNI

Le finestre saranno tutte della Dear S.r.l. (gruppo Finestre Oltre) della collezione Panora 68 Integra Pura in abete lamellare finger joint con 3 mani di laccatura colore bianco, scorrevoli nei saloni, ad anta nelle camere ed anta ribalta nei bagni con vetri camera Saint Gobain, tutte ad alta efficienza energetica. Avvolgibili in alluminio motorizzate e cassonetti coibentati.

Il portone dell'androne sarà realizzato in profilati di alluminio pre-verniciati o in PVC e vetri di sicurezza con serratura ad apertura elettrica.

INFISSI INTERNI

Posa in opera di gres porcellanato a pavimento e ceramica alle pareti con schema di posa come da elaborato fornito dalla D.L. aventi un'altezza massima di 225 cm.

IMPIANTO IDRICO

L'impianto idrico sarà predisposto per l'alimentazione da un contatore generale condominiale e/o uno per ogni unità abitativa secondo le prescrizioni dell'Ente erogatore.

Le schermature interne di adduzione saranno realizzate in tubo d'acciaio zincato o in polipropilene. Le cassette di scarico saranno del tipo ad incasso Ideal Standard Prosys.

La zona cottura ed i bagni saranno muniti di saracinesche di intercettazione. Le tubazioni di scarico saranno in Geberit Silent Pro.

La doccia sarà costituita da un piatto doccia in ceramica bianca con miscelatore ad incasso, erogatore squadrate in ABS braccio 30 cm e soffione snodabile anticalcare, Ideal Standard.

Sarà installato un box-doccia con telaio a profili lucidi e specchiature in vetro temperato con porta scorrevole, pieghevole o ad anta. Il bagno sarà predisposto per uno scaldasalviette.

I sanitari saranno del tipo Ideal Standard china bianca di prima scelta modello I.Life B. La rubinetteria sarà cromata della Ideal Standard del tipo monocomando serie pesante a risparmio energetico.

Sia in bagno che nella zona cottura vi sarà la rete di distribuzione per l'acqua calda, facente capo alla centrale dell'appartamento. Per consentire un migliore utilizzo delle riserve idriche, è previsto il riuso delle acque piovane per alimentare gli impianti di innaffiamento delle aree a verde, ove presenti. A tal fine, sarà realizzata una vasca di accumulo al piano interrato ed una stazione di pompaggio per il riutilizzo delle acque meteoriche.

Sul balcone è prevista l'installazione di uno o più rubinetti portagomma, e la predisposizione per l'innaffiamento delle fioriere. I lavatoi condominiali saranno in cemento vibrato.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE

Le schermature di adduzione acqua all'interno degli alloggi saranno realizzate in tubo multistrato coibentato. Le schermature di adduzione acqua calda e fredda ad ogni sanitario sarà in tratto unico senza raccorderie a terra nei massetti. Ogni sanitario avrà la sua intercettazione per la chiusura sul collettore che sarà posizionato dentro uno sportello incassato a parete. Gli scarichi all'interno degli alloggi, quindi angoli cottura (o cucina ove previsto), servizi igienici e lavatrice, saranno realizzati con tubo avente caratteristiche silenziate del tipo GEBERIT PP SILENT. Ogni balcone è dotato di rubinetto portagomma. Gli impianti per la produzione dell'acqua calda sanitaria e la produzione del riscaldamento e raffrescamento sono stati previsti differenziati, ovvero, un impianto solo per la produzione dell'acqua calda sanitaria ed uno per la produzione del riscaldamento/raffrescamento mediante l'utilizzo di pompe di calore dedicate. La produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, ovvero, ogni alloggio è dotato

di una pompa di calore ad alimentazione elettrica da It 150 che assicurerà il fabbisogno necessario. Sarà marchio ARISTON e dotata anche di resistenza elettrica ausiliaria. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento dell'alloggio sarà composto da una pompa di calore ad alimentazione elettrica completa di accessori posizionata sul balcone in zona di minor impatto visivo, pavimento radiante per il solo riscaldamento e ventilconvettori a parete alti per il raffrescamento completamente autonomo. La pompa di calore ed i ventilconvettori saranno marchio INNOVA mentre il pavimento radiante sarà marchio REHAU. In ogni ambiente, esclusi bagni e cucina (ove prevista), verranno installati termostati per la regolazione sia in riscaldamento che in raffrescamento di ogni singolo ambiente. Il sistema REHAU ed INNOVA sarà connesso tra loro e gestibile con applicazione.

IMPIANTI ELETTRICI, TV, TELEFONICO, CITOFONICI

Ogni unità abitativa sarà dotata di un sistema di automazione connesso a 5 carichi studiato per conferirle una elevata tecnologia e rendere l'abitazione più comoda, semplice, sicura e di effetto. Il sistema infatti proteggerà la casa da pericoli vari (fughe gas, intrusioni, ecc.) e consentirà il controllo remoto di molte funzioni (climatizzazione, illuminazioni, ecc.) e gestione dei carichi.

In particolare, il sistema si comporrà dei seguenti impianti:

- **Impianto antintrusione:** sarà predisposto contatto sul portoncino e sugli infissi esterni con relativa centrale ed inseritore, rilevatore di presenze IR con predisposizione di sonda antiallagamento e sirena esterna. Il sistema sarà predisposto per fare capo ad una centralina di commutatore telefonico che permetterà la comunicazione bidirezionale tra l'utente ed i sistemi installati (avviso telefonico in caso di allarme intrusione, allarme allagamento o telesoccorso).
- **Impianto di automazione:** L'automazione sarà effettuata sui comandi luce avvolgibili e gestione carichi. Il quadro elettrico sarà predisposto per l'istallazione di un sistema di ripristino volontario a distanza dell'interruttore generale scattato per perturbazioni esterne all'abitazione. il sistema permetterà la gestione remota dell'intero impianto d' illuminazione

(comprendendo le prese comandate) e di tutte le motorizzazioni per le tapparelle.

- **Impianto per la gestione dell'energia:** sarà installato un sistema che permette di effettuare il controllo della massima potenza impegnata, nell'accensione contemporanea di più elettrodomestici confrontandola con un valore preselezionato in fase di installazione (da 3kW a 18kW). L'ammontare della potenza assorbita viene costantemente monitorato tramite una centrale di controllo che attiva in caso di sovraccarico, dei dispositivi attuatori, (ogni apparecchio da controllare sarà associato ad un attuatore), per la sconnessione dei carichi collegati. Gli apparecchi verranno snessi secondo un ordine di importanza stabilito tramite semplice configurazione. Al controllo per sovraccarico si affianca la possibilità di gestire i carichi secondo un piano di temporizzazione predisposto dall'utente; infatti, collegando a due appositi morsetti della centrale i contatti di un programmatore orario è possibile abilitare il funzionamento dei carichi solo in determinate fasce orarie.

Caratteristiche per ogni unità: Per quanto attiene poi, gli impianti più specifici e tradizionali, essi saranno realizzati interamente sottotraccia e sfilabili, risponderanno alla normativa vigente per l'esecuzione e l'installazione degli impianti elettrici negli edifici civili (norme CEI-UNEL). Ogni unità immobiliare sarà provvista di un interruttore generale differenziale e due interruttori magnetotermici a protezione dei due circuiti (luce, F.M.) inseriti nel quadro generale. Per ogni ambiente sarà predisposto almeno un punto luminoso posto a soffitto o a parete. Tale punto sarà di tipo deviato per il soggiorno, camera da letto e corridoio, semplice per gli altri vani.

Le camere da letto, la zona cottura ed il soggiorno saranno altresì dotati di prese di corrente 10/16A mentre nei bagni sarà prevista una presa ed un punto luce supplementare sopra il lavabo. Saranno inoltre predisposte diverse presa per corrente 16A nel soggiorno e nella zona cottura.

In ogni bagno cieco sarà predisposto un aeratore elettrico assiale per l'espulsione dell'aria viziata tipo VORTICE temporizzato e collegato con l'accensione del punto luce.

Gli interruttori, commutatori, deviatori e prese di corrente saranno del tipo da incassare della B Ticino modello Matix GO con placche bianche in PVC.

Saranno inoltre previsti punti di alimentazione elettrica per le unità di climatizzazione.

In ogni unità immobiliare saranno inoltre installate una presa TV nel soggiorno ed una per ogni stanza da letto, collegate con l'antenna centralizzata per la ricezione dei segnali terrestri della 1 °, 2° e 5° banda. Sarà inoltre installata una antenna a parabola centralizzata per la ricezione dei programmi satellitari. Sarà prevista una presa telefonica nel soggiorno ed una per ogni camera da letto. Verrà installato presa dati RJ45 cat. 6 con quadro per installazione router ed altra app. Saranno inoltre installati attacchi per lavatrice e lavastoviglie protetti da interruttore bipolare. Sul balcone sarà previsto uno o più punti luce a parete con accensione dall'interno e/o esterno, corredato da plafoniera per esterno. Il campanello d'ingresso avrà suoneria nel soggiorno a Din Don e pulsante di chiamata dal portoncino. Sarà installato un videocitofono a colori B Ticino con ricevitore interno ad ogni singola unità immobiliare e pulsante in corrispondenza al punto di chiamata esterna

ASCENSORE

Gli ascensori saranno di marca Schindler S3000 con porte di cabina e di piano automatiche realizzate in acciaio verniciato con relative imbotti. Saranno dotati di livellamento al piano, cabina con specchio ed avrà portata di sette persone a norma della legge 13/89.

IMPIANTI PARTI COMUNI

Per i servizi condominiali è previsto un apposito contatore. La scala e l'androne saranno provvisti di un numero adeguato di punti luminosi a basso consumo con accensione separata su due circuiti che garantiscono un'illuminazione continua con sensori di presenza. Nell'androne e nella scala saranno anche installate lampade di emergenza/base controllate da sensore crepuscolare capaci di garantire un illuminamento minimo di 30 lux.

L'impianto elettrico condominiale sarà realizzato secondo le normative vigenti (legge 46/90) con centralizzazione dei contatori in unico locale, compresa una tubazione dal quadro generale fino ad un punto all'interno di ogni unità immobiliare contenente: linea

elettrica, linea telefonica e linea del video-citofono linea di antenna centralizzata TV/SAT. Apparecchiature per Fibra Ottica CSOE e CSOE TV.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Nel rispetto delle vigenti normative sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, il fabbricato sarà dotato di un impianto fotovoltaico, per la trasformazione dell'energia solare in energia elettrica. L'energia prodotta sarà utilizzata per l'alimentazione elettrica dell'impianto di illuminazione dei vani scala e per gli impianti ascensore, garantendo un evidente risparmio sulle spese condominiali.

PIANI INTERRATI

Ai piani interrati sarà realizzata una pavimentazione industriale in calcestruzzo liscio levigato grigio. I divisori dei piani interrati saranno in blocchetti di argilla o cemento a vista e verniciati a tempera.

I posti auto al piano interrato saranno delimitati a terra da strisce bianche. Le porte dei piani interrati saranno in lamiera zincata.

Il box-auto – ove previsto - sarà chiuso con basculante in lamiera zincata con apertura elettrica a distanza.

Le scale interne di accesso al piano interrato e l'uscita di sicurezza, ove previste negli elaborati grafici, saranno realizzate in travertino o gres porcellanato o similare.

IMPIANTI PIANI INTERRATI

Nell'autorimessa sarà realizzato un adeguato numero di punti luminosi azionati da interruttore temporizzato. L'accensione dei corpi illuminanti dei locali interrati e delle cantine avverrà tramite interruttori manuali.

Gli impianti dell'autorimessa e dei locali interrati saranno del tipo esterno a vista con plafoniere ad elevato grado IP dotate di lampade ad alta efficienza.

In ogni box-auto - ove previsto nei grafici - sarà predisposto un punto luce a parete con impianto del tipo a vista. L'apertura della serranda o della basculante del box-auto sarà elettrica con telecomando a distanza.

Per ogni posto auto (sia coperto che esterno) sarà fornito un telecomando per il cancello carrabile, mentre per il box-auto sarà fornito un telecomando di uso esclusivo.

SISTEMAZIONI ESTERNE

L'ingresso pedonale avrà pavimentazione in lastre di travertino stuccate o lastre di porfido o simile. Il parcheggio esterno avrà pavimentazione in asfalto.

Il perimetro esterno sarà rifinito a terra con battiscopa di travertino ove non presente altro rivestimento in pietra o klinker. Le recinzioni esterne - ove previste - saranno costituite da muretti in blocchi di tufo, con sovrastanti ringhiere in ferro verniciato.

Il cancello esterno sarà in ferro verniciato e munito di serratura elettrica.

L'area pedonale scoperta comune sarà pavimentata in piastrelle di travertino poste a disegno o in betonella, come indicato negli elaborati di progetto; le rampe pedonali saranno in travertino o porfido o simile

LAVATOIO CONDOMINIALE

Il lavatoio avrà pavimento in gres porcellanato o simile. Il lavatoio sarà dotato di un punto luce, e pilozzi di servizio. In tale locale potrebbe essere previsto altri impianti di uso condominiale.

