

CAPITOLATO

*Complesso residenziale composto da un edificio in corso di realizzazione in
Ceccano (FR) in Via Gaeta*

DOTAZIONI E FINITURE

esterni

STRUTTURA GENERALE

La struttura è costituita da fondazioni in calcestruzzo armato e da un telaio in cemento armato con travi e pilastri. I solai sono di tipo misto con laterizi e travetti prefabbricati in cemento armato con caldana collaborante, Il solaio di copertura è costituito da soletta mista con laterizi inclinata e coibentata.

PARETI PERIMETRALI E FACCIATE

Le pareti perimetrali sono formate da fodera in laterizio, camera d'aria e coibentazione.

Le facciate saranno realizzate con intonaco con malta premiscelata a base di cemento, del tipo specifico per esterni e successiva tinteggiatura con prodotti specifici per esterni con colorazione a scelta della DL.

SISTEMAZIONE ESTERNE DI PERTINENZA AGLI ALLOGGI

Le pertinenze esterne degli alloggi al piano terra avranno pavimentazione in piastrelle antiscivolo, mentre le zone a giardino saranno lasciate a terreno .

Dette pertinenze saranno dotate di un punto di acqua fredda con rubinetto portagomma.

PARAPETTI TERRAZZE – SCALE E RAMPE

Saranno parte con muratura e cemento armato. Tutte le opere in ferro quali cancelli, ringhiere balconi, ringhiera scala, saranno realizzati in ferro a disegno semplice e verniciato.

OPERE IN PIETRA NATURALE

Finestre e porte finestre, saranno dotate di soglie in peperino o simile, di spessore adeguato.

L'ingresso all'edificio e la scala interna saranno particolarmente curati con materiali di pregio a cura degli architetti progettisti. Le scale avranno grado, sottogrado, battiscopa e pavimentazione dei piani in materiale lapideo peperino.

INFISSI ESTERNI

Finestre e porte finestre saranno realizzate in PVC bianco a scelta della Venditrice, doppia battuta, complete di guarnizioni e gocciolatoio, accessori e vetro camera.

IMPERMEABILIZZAZIONI E COPERTURA

Tutte le impermeabilizzazioni delle terrazze e dei balconi saranno eseguite con

guaina prefabbricata Sp. 4 mm. La copertura dell'edificio sarà realizzata con pacchetto isolante composto da pannello isolante di adeguato spessore , doppio strato di guaina Sp. 4 mm., manto di tegole del tipo portoghese, canala e discendenti.

SISTEMAZIONI ESTERNE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Saranno realizzati percorsi pedonali e carrabili di accesso al fabbricato e al piano garage a servizio di tutto il complesso immobiliare.

I percorsi pedonali che dalla strada conducono all'ingresso dell'edificio saranno pavimentati con materiali idonei antisdrucchiolo a scelta dei progettisti.

Tutti gli spazi saranno illuminati con idonei sistemi a parete o su palina a scelta dei progettisti.

IMPIANTI TECNOLOGICI

FOGNATURA

L'impianto di fognatura completa di qualsiasi occorrente accessorio: braghe, tappi di ispezioni, qualsiasi altro pezzo speciale, rivestimento con calcestruzzo, coperchi, chiusini in ghisa se carrabili. Tutte le condotte sospese (piano seminterrato saranno in PVC pesante o similari. L'impianto e l'allacciamento alla fognatura comunale saranno conformi al regolamento di igiene del Comune di Ceccano.

DOTAZIONI E FINITURE

interni

PARETI DIVISORIE INTERNE

Saranno in muratura a secco del tipo a cartongesso. I divisori tra gli appartamenti saranno in doppio tavolato di mattoni forati di spessore adeguato e pannelli isolanti rifiniti internamente con una lastra in cartongesso. Al piano seminterrato saranno in blocchi cavi di calcestruzzo montati a "faccia vista".

INTONACI INTERNI

Internamente saranno realizzate stuccature e rasature dei pannelli in cartongesso.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Gli ambienti interni saranno in parquet di rovere, tinte omogenee e di misure adeguate a scelta dei progettisti.

I rivestimenti delle pareti dei bagni H = 180 cm, angoli cottura o cucine H = 160 cm saranno in maiolica smaltata tinte omogenee e di misure adeguate a

scelta dei progettisti.

I pavimenti del piano seminterrato destinati ai garage, cantine , corsie di passaggio e manovra saranno in massetto di cemento al quarzo liscio tipo industriale .

TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

La tinteggiatura di tutti i locali e dei soffitti sarà a tempera di colore bianco. I bagni e le cucine con tinteggiature traspirante. Le opere in ferro saranno verniciate con vernice epossidica. Le pareti delle scale e sottorampe, dei pianerottoli saranno tinteggiate con pitture lavabili.

INFISSI INTERNI

Ogni appartamento sarà dotato di portoncino di ingresso blindato, pannello esterno pantografato con colorazione a scelta dei progettisti, il pannello interno sarà liscio di colorazione bianca, dotato di spioncino, limitatore di apertura, cerniere regolabili, lama parafreddo. Le porte interne saranno del tipo tamburato colore bianco effetto legno, complete di maniglia e cerniere a scelta della Venditrice.

Tutti i box saranno dotati di serranda, in lamiera d'acciaio zincato, con ampia larghezza per facilitare al meglio le manovre d'ingresso e d'uscita. L'ingresso in uscita ed entrata dei garage saranno chiusi da un cancello con motorizzazione .

IMPIANTO IDRICO E APPARECCHI SANITARI

L'impianto di adduzione idrico sanitario sarà realizzato con idonee tubazioni incassate nelle murature e sotto i pavimenti.

I piatti doccia, ove previsti, dimensionati secondo gli spazi disponibili, completi di gruppo monocomando, soffione, piletta sifonata .

I vasi igienici saranno completi di sedile in plastica del tipo pesante e batteria di scarico incassata tipo Valsir o similari con doppio tasto per ottimizzare i consumi dell'acqua.

I bidet saranno completi di gruppo miscelatore monocomando, piletta e sifone.

I lavabi saranno completi di sifone di scarico a vista, gruppo miscelatore monocomando e piletta.

IMPIANTO ELETTRICO – TELEFONICO - TELEVISIVO

Gli impianti saranno realizzati a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle

norme più aggiornate del CEI, come da progetto standard elaborato dalla Venditrice.

Gli impianti saranno proporzionati per una potenza di 4,5 Kw, per ogni alloggio, saranno realizzati con tubazioni corrugate, poste sottotraccia del tipo pesante. I frutti saranno del tipo ad incasso con placca in metallo effetto acidato, scelti a discrezione della Venditrice fra le primarie ditte del settore.

L'impianto elettrico sarà del tipo Gewiss connected smart home con protocollo Zigbee che tramite l'app del fornitore permetterà la gestione di illuminazione e gestione carichi.

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

La produzione di acqua calda sanitaria, l'impianto di riscaldamento e la climatizzazione estiva saranno del tipo autonomo, con sistema integrato a pompa di calore. La distribuzione del caldo e del freddo all'interno degli alloggi, sarà garantita da sistema canalizzato a controsoffitto, con bocchette di immissione nelle camere da letto e nel soggiorno con gestione della temperatura affidata a un termostato ambiente. L'alimentazione dei fornelli delle cucine sarà elettrico.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

 A Servizio di ogni unità abitativa verrà installato un impianto fotovoltaico, posizionato sulla copertura dell'edificio, predisposto per l'ampliamento con i sistemi di accumulo adeguati, della potenza di circa 2 Kw ciascuno.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

 **Le unità immobiliari secondo quanto sopra descritto avranno una classe energetica A4**

L'impresa si riserva la facoltà di sostituire i materiali indicati nel presente Capitolato Tecnico al fine di migliorare la realizzazione delle opere e la qualità delle finiture del presente complesso immobiliare.