

## **COMPLESSO RESIDENZIALE "PortoRotondo78"**

### **CAPITOLATO**

Il presente capitolato ha lo scopo di chiarire in sintesi le caratteristiche costruttive principali dell'intervento edilizio.

Il progetto edilizio attualmente prevede la realizzazione di n.27 appartamenti e n.1 locale commerciale, oltre ai posti auto e/o box auto di pertinenza.

### **STRUTTURE**

Gli edifici saranno realizzati con struttura in cemento armato del tipo puntiforme secondo le attuali normative antisismiche comprensivi delle opere di fondazione e muri di contenimento. I solai saranno piani del tipo misto in laterizio e cemento armato gettato in opera.

### **MURATURE E INTONACI**

Le murature perimetrali di tamponamento saranno eseguite nel rispetto dei requisiti di legge riguardo a isolamento acustico ed isolamento termico con idonea coibentazione nelle zone esposte al rischio di ponti termici.

Le tramezzature interne saranno realizzate in laterizio. I divisori tra le singole unità immobiliari verranno realizzate in modo da rispettare l'isolamento acustico e termico previsto dalle normative vigenti.

Al piano autorimessa verranno realizzate pareti in blocchi cementizi intonacati o con giunti stilati e tinteggiati. Verranno rispettate le caratteristiche di resistenza al fuoco richieste dalle normative locali dei Vigili del Fuoco.

Gli intonaci esterni ed interni saranno del tipo cementizio premiscelato.

### **FINITURE - TINTEGGIATURE**

Le facciate esterne saranno caratterizzate dalla presenza di vari materiali che vanno dall'intonaco tradizionale, al legno o compositi, alla pietra naturale, all'acciaio "corten", al vetro ed alle pareti verticali "verdi".

I soffitti e le pareti interne delle unità immobiliari e delle zone comuni verranno tinteggiate con tinta lavabile. Nei bagni e nelle cucine la tinteggiatura sarà del tipo traspirante e antimuffa. Le pareti ed i soffitti esterni delle zone private e comuni ove intonacate verranno tinteggiate con tinta silossanica.

### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

I pavimenti interni di ogni unità immobiliare saranno rifiniti con doghe di legno prefinito o in gres porcellanato rettificato od equivalente.

Nelle terrazze e logge esterne private il pavimento sarà rivestito con marmo di Orosei. I rivestimenti dei bagni verranno eseguiti con gres porcellanato fino ad una altezza di cm.200/210 circa.

I pavimenti delle zone comuni androni ai vari piani, scale comuni ecc. verranno realizzati con marmo o pietra o equivalente.

In ogni androne condominiale comune è prevista la decorazione parziale delle pareti con lastre di marmo o pietra, con eventuali finiture con specchi e/o legno.

## INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Gli infissi esterni saranno del tipo in alluminio verniciato colore bianco opaco RAL 9010 completi di ferramenta e comunque verranno utilizzati materiali idonei in ambiente marino. Il tipo di apertura degli infissi saranno ad anta a ribalta, o alzante scorrevole per alcune vetrate dei soggiorni.

I vetri da utilizzare saranno del tipo a basso emissivo con adeguate caratteristiche in termini di rendimento energetico e di isolamento acustico a norma di legge.

Tutti i serramenti esterni saranno realizzati con sistemi a tenuta e giunto a taglio termico.

Gli infissi interni saranno in legno tamburato verniciato con battenete a "scomparsa", altezza H.230cm o scorrevoli.

I portoni di accesso agli alloggi saranno del tipo blindato con cilindro europeo e lamiera interna di sicurezza.

Le porte dei vani tecnici saranno del tipo a battente in lamiera zincata o verniciata.

Le porte dei box auto saranno di tipo basculante con apertura automatizzata.

Ove necessario in autorimessa verranno installate porte REI come da normativa dei VVFF.

## IMPIANTO ELETTRICO

I materiali, gli apparecchi e la posa dell'impianto elettrico saranno conformi al progetto esecutivo, alla normativa vigente ed a quanto previsto dalla presente relazione tecnica.

### **L'impianto elettrico comprende in generale le seguenti reti:**

#### 1) Reti condominiali:

a) illuminazione con corpi illuminanti del tipo a basso consumo, negli spazi comuni sia interni sia esterni, dotati di caratteristiche prestazionali idonee per raggiungere il livello di luminosità stabilito dal progetto esecutivo

b) forza motrice

c) impianto di messa a terra

d) impianto televisivo con la predisposizione per la ricezione satellitare

e) produzione energia mediante pannelli fotovoltaici condominiali

#### 2) Impianti interni all'unità immobiliare:

Per ogni alloggio, sarà realizzato integralmente sottotraccia, secondo tutte le normative CEI attualmente vigenti in materia.

All'interno dell'unità immobiliare verrà fornita una dotazione elettrica di base che sarà la seguente in conformità al progetto esecutivo

a) Per gli alloggi:

- Un quadro elettrico completo di sezionatore generale, magnetotermico differenziale uno per FM ed uno per circuito luce ed un magnetotermico per fancoil.
- Predisposizione dell'impianto di allarme su ogni infisso esterno e volumetrico nel soggiorno
- Punti luce a soffitto od a parete in ogni ambiente e terrazzo o giardino (questi completi di plafoniera)
- Punti presa di corrente da 16A in ogni ambiente e terrazzo o giardino
- Punto presa telefono in ogni ambiente eccetto corridoi e bagni
- Punto presa televisiva digitale terrestre e satellitare in ogni ambiente eccetto corridoi e bagni
- Punto presa MY SKY TV televisiva nel soggiorno
- Adduzione elettrica per i condizionatori
- Sistema di regolazione autonoma della temperatura interna ai diversi ambienti tramite apposito termostato ambiente installato a parete. Ogni quadro di termoregolazione e climatizzazione, permetterà di regolare autonomamente sia il sistema di condizionamento che di riscaldamento

per garantire un confort dedicato alle singole esigenze e favorire un contenimento dei consumi energetici

b) Box Auto in autorimessa

- Punti luce a soffitto o parete completi di plafoniera stagna
- Presa di corrente da 16A
- Motorizzazione per automatismo porta di accesso
- Un magnetotermico di protezione
- Un defalcatore dei consumi

c) Posto Auto in autorimessa

- Illuminazione condominiale

## **IMPIANTO IDRO-SANITARIO**

L'impianto idrosanitario, sarà così realizzato.

### **SISTEMA DI DISTRIBUZIONE**

Il sistema di distribuzione sarà del tipo a pressione proveniente direttamente dalla linea acquedotto ed intercettato all'ingresso del lotto. Ogni unità immobiliare sarà munita di proprio contabilizzatore dei consumi. Sono previsti rubinetti di arresto acqua calda e acqua fredda in ogni bagno e cucina. Verranno realizzati dei punti di erogazione acqua nelle terrazze e nei giardini privati.

### **RETI DI DISTRIBUZIONE E SCARICO**

Saranno previste le seguenti Reti:

- a) rete di distribuzione acqua fredda al servizio di alimentazione dei vari apparecchi;
- b) rete di distribuzione acqua calda per uso igienico-sanitario;
- c) rete di distribuzione per l'impianto di irrigazione privato e condominiale

Le tubazioni di scarico degli apparecchi igienico-sanitari saranno realizzate in Geberit o similare.

### **APPARECCHI IGIENICI E RUBINETTERIA**

I bagni saranno dotati di apparecchi sanitari del tipo sospeso in ceramica della ditta Globo od equivalente e di rubinetterie della ditta Zucchetti o equivalente.

## **IMPIANTO TERMICO**

### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA.**

Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è centralizzato condominiale. Esso sarà del tipo con tubi radianti a pavimento per il riscaldamento e del tipo a "fancoil" per il raffrescamento. L'impianto condominiale a pompa di calore sfrutterà, per quanto possibile il sistema di produzione di energia fotovoltaica, la produzione dell'acqua calda sanitaria derivante dall'impianto condominiale sfrutterà anche l'impianto solare termico.

L'unità immobiliare avrà un sistema di contabilizzazione dei consumi per la parte elettrica, acqua calda sanitaria, riscaldamento, oltre la possibilità di regolazione autonoma della temperatura interna all'unità stessa tramite termostato ambiente.

## **IMPIANTO FOTOVOLTAICO E PANNELLI SOLARI**

Sarà realizzato un impianto con pannelli fotovoltaici integrativo del fabbisogno di energia elettrica delle parti comuni ed un impianto con pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria integrativo del fabbisogno condominiale dell'intero complesso immobiliare.

## **SISTEMAZIONI ESTERNE**

### **PARCHEGGI**

#### **VIABILITA' CARRABILE INTERNA**

La viabilità carrabile condominiale verrà realizzata in betonelle e/o materiale lapideo, mentre i percorsi pedonali esterni saranno in materiale lapideo o cotto o cls trattato.

Verrà realizzato un cancello carrabile automatizzato all'ingresso dell'autorimessa. Verranno rispettate in autorimessa tutte le norme dei VVFF.

Particolare attenzione verrà data ai giardini condominiali dove verranno realizzate zone a prato con piantumazioni di essenze arboree e arbustive tipiche della zona e di grande impatto scenografico.

Verranno realizzati impianti di irrigazioni a servizio delle aree condominiali e private.

### **VASCHE**

Verranno realizzate due vasche con acqua salata private sui terrazzi di due appartamenti del terzo e del quarto piano, complete dei relativi impianti di filtraggio, pompaggio, adduzione e scarico.

### **RETE DI SMALTIMENTO**

Le acque nere e quelle chiare saranno smaltite nel rispetto di tutte le norme vigenti locali.

### **GRIGLIATI E FRANGISOLE**

Verranno realizzati, nel rispetto del progetto, tutti i grigliati, frangisole e pergolati previsti, con l'utilizzo di materiali idonei all'ambiente marino.