



Residenze Galla Placidia 93A

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

1. Galla Placidia

L'area nella quale questa iniziativa immobiliare è ubicata è oggetto di un piano esteso di riqualificazione urbana, è situato nel Comune di Roma su via di Galla Placidia, ed è inquadrata tra la Via Galla Pacidia, (a due passi dallo svincolo dell'Autostrada A24 Roma – L'Aquila) da un lato, il quartiere Verde Rocca/Casal Bruciato dall'altro, e la Via Tiburtina dove termina appunto la Via Galla Placidia. Con la recente costruzione della Nuova Stazione Tiburtina e della Sede Centrale della Banca BNL, nonché di altri interventi di nuova edilizia residenziale che sono stati completati in zona, il quartiere ha avviato un importante processo di riammodernamento e rivalutazione complessiva. Anche qui, come nell'altra nostra iniziativa di Via di Pietralata – PETRA LATA 191, questa e le altre attività edilizie menzionate stanno restituendo ai cittadini locali costruzioni moderne e tecnologicamente avanzate, in sostituzione dei vecchi fabbricati della seconda metà del secolo scorso, spesso costruiti senza autorizzazioni.

2. Descrizione delle opere

2.1. Strutture portanti

Il complesso edilizio sarà realizzato con strutture in cemento armato antisismiche nel rispetto dei criteri del DM 14 gennaio 2008 – NTC 2008, con travi e pilastri gettati in opera, oltre solai portanti in laterocemento. A questo proposito, l'Impresa si riserverà la possibilità di installare dei sistemi residenti di monitoraggio antisismico per un controllo costante dei movimenti delle strutture.

2.2. Tamponature esterne

La tamponatura delle pareti esterne sarà realizzata in laterizio pluristrato con l'utilizzo di muratura ad alta prestazione energetica ed acustica, del tipo Poroton da 8 cm all'interno e una da 20 cm all'esterno, con interposto uno strato del tipo stiferite da 8 cm come isolante termico, al fine di aumentare il comfort e il risparmio energetico in tutte le stagioni. Le facciate saranno rivestite in parte ad intonaco civile e in parte con materiale ceramico in gres porcellanato ad alta prestazione.

2.3. Divisori interni

Le pareti divisorie all'interno degli alloggi saranno realizzate con mattoni in laterizio forato da 8/10 cm, con l'impiego di malta bastarda. I divisori interni fra gli alloggi saranno invece costruiti da una doppia parete di laterizi forati di spessore 8/10 cm con interposto uno strato di materiale con funzione di

isolamento termico e proprietà fonoassorbenti elevate, nel più completo e ristretto rispetto delle leggi vigenti in materia di risparmio energetico e isolamento acustico.

2.4. Impianto di riscaldamento/raffrescamento

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo centralizzato, realizzato a pompa di calore e supportato da fonti rinnovabili di energia (del tipo fotovoltaico), oltre che dotato di contabilizzatore del calore autonomo, posto all'interno di un'apposita cassetta. Ogni appartamento, infatti, sarà fornito di moduli per la regolazione autonoma e contabilizzazione dei consumi, che permetteranno una gestione del tutto indipendente dei fabbisogni dell'appartamento. L'impianto così concepito, lavorando alle basse temperature, permetterà un alto rendimento delle macchine consentendo di raggiungere i più alti livelli di efficientamento energetico e salvaguardia del comfort ambientale, garantendo condizioni ottimali di scambio termico (classe energetica $\geq A1$).

2.5. Impianto idrosanitario

L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio del fabbricato sarà di tipo centralizzato alimentato anch'esso pompa di calore, supportato da una caldaia a condensazione e da fonti rinnovabili di energia (del tipo fotovoltaico e se necessario da solare termico), con moduli di regolazione autonomi e con contabilizzatore dei consumi per ottimizzare il rendimento energetico finale.

Le tubazioni di acqua calda, fredda e di ricircolo seguiranno percorsi orizzontali sotto traccia ai piani degli alloggi e procederanno in cavedi verticali specifici.

2.6. Impianto fotovoltaico

Il complesso edilizio sarà dotato di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica a parziale copertura del fabbisogno elettrico totale, tramite l'installazione dei pannelli sulle coperture dei fabbricati, al fine di massimizzare la resa dei sistemi con soluzioni che tuttavia preservino l'estetica dell'edificio.

2.7. Impianto solare termico

L'immobile sarà altresì dotato, ove necessario secondo calcoli tecnici per il raggiungimento della più alta classe energetica (classe energetica $\geq A1$), di un impianto a pannelli solari termici per supportare il fabbisogno di produzione di acqua calda sanitaria.

2.8. Impianto di raccolta delle acque piovane

Il condominio sarà dotato di un impianto di raccolta delle acque piovane che saranno quindi riutilizzate per necessità comuni come l'innaffiamento delle zone a verde.

2.9. Impianto di ventilazione

Laddove necessario, sarà predisposto un impianto di ventilazione per permettere il necessario ricambio d'aria, tramite cui quest'ultima verrebbe espulsa e convogliata in un sistema di canalizzazioni di tipo centralizzato sfociante direttamente in copertura.

Le zone di cottura saranno dotate di canne di esalazione singole ad esclusivo uso di ogni alloggio per la captazione e l'allontanamento, direttamente in copertura, degli odori, dei fumi e dei vapori prodotti durante la fase di cottura.

2.10. Impianto elettrico

Il fabbricato sarà alimentato da una linea monofase di nuova realizzazione.

Le colonne montanti saranno distribuite all'interno di appositi cavedi e faranno capo a un quadro di appartamento dotato di interruttore sezionatore generale e di interruttori automatici differenziali per i circuiti derivati. Le apparecchiature di comando saranno di tipo modulare componibile con supporti e placche in materiale plastico autoestinguente di primaria marca (tipo BTicino). La distribuzione interna sarà invece realizzata generalmente con cavi posati in tubazione flessibile, serie pesante in pvc, anch'essa autoestinguente, sottotraccia, con scatole di derivazione.

Ciascuna unità sarà alimentata dal proprio contatore di fornitura prevista di potenza proporzionale alle esigenze del singolo appartamento installato dall'ente distributore.

Per le dotazioni specifiche delle singole unità si rimanda ai disegni esecutivi di progetto.

2.11. Impianti speciali

- L'immobile sarà dotato di impianto TV digitale terrestre/satellitare centralizzato, con posizionamento dell'antenna nella parte più alta dell'edificio, opportunamente schermata.
- L'impianto telefonico sarà separato da ogni altro impianto e le tubazioni destinate a tale distribuzione resteranno autonome.
- Ogni appartamento disporrà di un impianto videocitofonico per vedere e comunicare con l'ingresso pedonale del condominio. Esso comprenderà un quadro di chiamata esterno installato nella pensilina d'ingresso pedonale e uno all'esterno dell'ingresso di ogni scala, mentre i quadri di ricezione saranno posti all'ingresso di ogni alloggio.
- In ogni appartamento sarà installata in prossimità dei piani cottura una presa elettrica idonea ad alimentare un piano cottura a induzione.
- Per la protezione contro i contatti indiretti, ogni impianto elettrico utilizzatore o raggruppamento di impianti avrà un proprio impianto di messa a terra, costituito da un dispersore metallico lineare interrato, integrato da dispersori puntiformi infissi. Esso, inoltre, avrà funzione di protezione anche contro le scariche atmosferiche.
- L'immobile sarà predisposto per un impianto di allarme interno ad ogni alloggio, costituito da rete di tubazioni e scatole da incasso vuote, comprendente il punto nodale per la centralina di allarme, il posto esterno di attivazione, un punto di allarme magnetico per ciascun accesso esterno, un punto volumetrico per camere, le zone giorno, notte e bagni, un punto di allarme acustico esterno con sirena e sensori antintrusione sui balconi.

2.12. Copertura

Le coperture saranno piane ed eseguite in struttura laterocementizia, opportunamente coibentata e impermeabilizzata con guaine bituminose saldate a fiamma.

Le lattonerie sono composte da pluviali, canali di gronda, scossaline e terminali in lamiera zincata preverniciata. La copertura sarà quindi completata dalle canne fumarie, dai pannelli per la produzione di energia rinnovabile, gli sfiati e quant'altro necessario per rendere la stessa finita e funzionale in ogni sua parte.

2.13. Isolamenti termici

La scelta progettuale è stata di rispettare nel modo più restrittivo i parametri imposti dalle vigenti normative in materia di risparmio energetico (L.311/2006 e s.m.i.). Per i materiali si rimanda al capitolo sulle tamponature esterne e ai particolari esecutivi.

2.14. Isolamenti acustici

La scelta progettuale è stata di rispettare nel modo più restrittivo i parametri imposti dalle vigenti normative in materia di isolamento acustico. L'ottenimento di alti valori di abbattimento acustico all'interno degli alloggi sarà raggiunto progettando con cura molteplici elementi inerenti l'edificio, dai particolari costruttivi, ai materiali utilizzati e alla loro posa, oltre a tutti i punti costruttivi di discontinuità.

In primo luogo, si è studiata la stratigrafia delle pareti e dei solai e la qualità dei materiali scelti all'isolamento acustico; quindi un controllo sulla minimizzazione delle aperture verso l'esterno per limitare la provenienza dei rumori più fastidiosi senza però compromettere la luminosità e l'aerazione degli spazi; infine, la cura dei dettagli nella scelta delle soluzioni tecniche e della posa degli elementi sia di facciata che degli interni.

L'isolamento acustico di facciata sarà garantito dalla scelta dei materiali con alta massa specifica e tramite l'impiego di una stratigrafia differenziata, che resta la migliore soluzione per minimizzare l'impatto acustico dei rumori dall'esterno verso l'interno.

Per quanto riguarda invece l'isolamento acustico interno tra gli alloggi, anche qui sarà garantito dalla scelta del tipo di divisorio dove saranno applicati degli strati fonoassorbenti altamente prestazionali che soddisfano in modo restrittivo i limiti imposti dalla normativa vigente.

2.15. Impermeabilizzazioni

Le impermeabilizzazioni saranno posate, in funzione dell'esigenza, con resine cementizie, membrane bituminose plastomeriche, ecc.. In ogni caso, tutti i muri, zoccolini, logge e balconi, terrazze, solai, giardini, ecc., avranno una tenuta all'acqua che ne garantirà la perfetta impermeabilizzazione. A questo proposito sarà rilasciata anche apposita fideiussione decennale.

2.16. Intonaci

L'intonaco da interni per pareti e soffitti sarà realizzato con malta premiscelata a base gesso, mentre per i locali bagni e cucine, così come quello da esterni, ove previsto, sarà realizzato con malta a base cementizia. Gli intonaci esterni saranno trattati con tinteggiature a perfetta copertura con materiali sintetici per proteggerlo dagli eventi atmosferici, garantendo così la sua durabilità.

2.17. Pavimenti e rivestimenti

La pavimentazione interna sarà prevista in gres porcellanato di primarie marche nazionali e primissima scelta commerciale. Di base, saranno offerte ceramiche effetto parquet di grande formato, ma il cliente potrà personalizzare a proprio gusto diverse tipologie di colore e materiale, anche di maggior pregio, sia della stessa gamma di prodotti che ad es. per parquet, salvo ovviamente eventuale conguaglio. I pavimenti dei locali di servizio saranno anch'essi in gres porcellanato mentre i rivestimenti saranno in gres porcellanato ovvero ceramica in monocottura smaltata a seconda delle scelte architettoniche della Direzione dei Lavori. Le pavimentazioni di balconi e lastrici sarà realizzata con materiale antigelivo e posato con fuga adeguata. Le pavimentazioni interne ed esterne delle parti comuni saranno realizzate in materiale lapideo, così come i battiscopa. I percorsi ed i camminamenti esterni, come i marciapiedi nelle aree comuni esterne, saranno realizzati con materiale antigelivo e antisdrucchiolo.

In tutti i casi, saranno a disposizione dei clienti che vorranno personalizzare il proprio appartamento sulla base delle personali esigenze, tecnici altamente qualificati che potranno dare i giusti suggerimenti sulla base della propria esperienza decennale.

2.18. Sanitari e rubinetterie

Tutti gli alloggi saranno dotati di sanitari in ceramica bianca di primissimo marchio nazionale. Le rubinetterie in ottone cromato con miscelatore a leva, dotate di dispositivi rompi getto. I piatti doccia saranno forniti in ceramica smaltata di primario marchio nazionale mentre le vasche saranno di vetroresina, entrambi di colore bianco complete di rubinetto miscelatore monocomando ad incasso.

2.19. Infissi e vetri

I serramenti saranno realizzati completi di vetrate e ad alta prestazione termica e acustica, atti a contribuire notevolmente all'alto rendimento energetico che ci si prefigge di raggiungere, nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico (L. 311/2006). Essi saranno in legno o pvc ad alta qualità a scelta discrezionale della Direzione dei Lavori. Il sistema di oscuramento sarà costituito da avvolgibili in pvc rigido a rullo con supporti a sfera e puleggia in acciaio zincato e accessori vari e motorizzati. I cristalli multistrato saranno del tipo isolante termoacustico con distanziatore plastico metallico, tali da garantire ottime prestazioni termiche e di insonorizzazione. Il portone d'ingresso condominiale sarà in metallo e vetro completo di elettroserratura e blocco a chiave.

2.20. Porte e portoncini

Il portoncino d'ingresso sarà del tipo di sicurezza con livello antieffrazione minimo 2 e comunque nell'assoluto rispetto delle norme in campo di sicurezza. La struttura portante sarà in ferro debitamente ancorato alla struttura portante del fabbricato, mentre l'anta mobile, comandata con cilindro europeo, sarà costituita da pannelli in laminato.

Le porte interne degli appartamenti saranno in legno con rivestimento in laminato ad un battente o scorrevoli, a discrezione della direzione lavori, complete di ferramenta e maniglie.

2.21. Tinteggiature

Le pareti interne degli alloggi saranno tinteggiate a tinta lavabile mentre i soffitti saranno tinteggiati a tempera. Le facciate esterne saranno tinteggiate a base di materiali sintetici per proteggere gli intonaci dagli agenti atmosferici. Le parti di gronde e balconi o sporgenze saranno tinteggiati con prodotti specifici per la protezione e *corrosione*.

2.22. Impianto ascensore

Gli impianti ascensore, due per ogni corpo scala nei fabbricati a prevalenza residenziale, saranno del tipo Evolux o similari, caratterizzati da uno spazio cabina più ampio a parità di vano, comfort di marcia con minima rumorosità, look innovativo e attraente.

L'impianto disporrà di una tecnologia all'avanguardia per il risparmio dell'energia elettrica. Infatti, l'innovativo sistema di gestione e recupero dell'energia consentirà di risparmiare sui costi di allacciamento e di esercizio, oltre a disporre di un innovativo e brevettato sistema di controllo che ottimizzerà i tempi di percorrenza e di attesa, ottenendo il massimo delle prestazioni variando la velocità in funzione del carico presente in cabina e garantendo il normale funzionamento anche in caso di prolungato black-out.

Gli apparecchi saranno usufruibili da persone diversamente abili, automatici e con fermate ai singoli piani, compreso quello interrato. L'illuminazione sarà con faretti o diretta, con luce di emergenza e pavimento in acciaio ricoperto in linoleum o gomma.

3. Il progetto

Il progetto nasce con l'intento di stravolgere gli schemi dell'edilizia locale sia in termini estetici che di dimensioni. Il nuovo edificio viene realizzato con criteri, antisismici, alla massima efficienza dal punto di vista energetico e altamente prestazionali sul fronte delle dotazioni per soddisfare le richieste sempre più sofisticate ed attente del cliente che è interessato all'acquisto di un immobile di nuova costruzione per ottenere il massimo possibile in tema di edilizia residenziale di questa fascia. Il progetto architettonico si è dovuto calare all'interno di un'area ben precisa e delineata, nonostante ciò si è riusciti a produrre una struttura poco impattante dal punto di vista stilistico, ma soprattutto dimensionale.

Gli appartamenti proposti hanno spazi comodi per offrire, anche per le tagli bilocali, una vivibilità interna non angusta: i tagli proposti spaziano dai bilocali ai quadrilocali, sono disponibili anche piani terra con ampi spazi esterni ed attici terrazzati in tipologia bilocale e trilocale. La maggior parte delle unità disposte sui piani intermedi dispongono anch'esse di ampie terrazze vivibili. Per tutte le unità immobiliari è stato previsto un posto auto coperto in autorimessa.

4. Prestazione energetica degli edifici

I fabbricati sono stati pensati e progettati per essere un esempio di assoluta qualità ingegneristica, sia da un punto di vista strutturale, capaci di resistere a qualunque tipologia di sisma caratterizzante la zona, sia da un punto di vista impiantistico e di risparmio energetico, con il raggiungimento di una classe energetica $\geq A1$, molto più performante ed efficiente delle comuni classi inferiori. Chi si orienta verso una Casa in classe A nazionale di nuova costruzione, può contare su numerosi vantaggi che riguardano sia la qualità della vita che l'aspetto economico, perché una Casa con queste caratteristiche ha costi energetici molto ridotti. Sono almeno sette le ragioni per scegliere una Casa in classe A nazionale. consapevolezza energetica comfort abitativo tutela dell'ambiente e del clima salute risparmio economico assenza di difetti edili ed una rivalutazione dell'immobile nel tempo. Un appartamento di 100 mq tradizionale (di classe E/F) ha un consumo annuale per riscaldamento e produzione di acqua calda per usi sanitari di circa 1.250 Euro, consumando mediamente 150 Kw/h. Con una Casa in classe A, invece, la spesa scende sino a 250 Euro, a parità di condizioni, per un consumo complessivo inferiore ai 30 Kw/h. I fattori che concorrono al raggiungimento di elevati valori di comfort all'interno degli alloggi sono il sistema degli impianti integrati, il controllo sugli abbattimenti acustici, la ventilazione meccanica controllata e il costante ricambio d'aria degli ambienti, l'elevato isolamento termico. Particolare attenzione è stata quindi posta nella progettazione dell'involucro, andando a ricercare le migliori soluzioni possibili che riducessero le dispersioni termiche (quindi dei relativi consumi) ed acustiche, pur mantenendo quella traspirabilità in grado di eliminare qualsiasi ponte termico, senza la quale anche le migliori soluzioni rischierebbero di richiedere interventi di continua manutenzione già nel medio termine. Noi offriamo l'assicurazione decennale per la costruzione a perfetta regola dell'arte, con la possibilità di prolungare tale garanzia di ulteriori 10 anni.

5. L'Impresa costruttrice

La proprietà è nota per l'esecuzione di opere pubbliche e beni culturali della Capitale, attraverso restauri conservativi di edifici monumentali, per poi ampliare il proprio raggio d'azione verso appalti pubblici ma anche privati per importanti ristrutturazioni e nuove costruzioni civili. Tra i principali lavori si ricordano il

restauro della Camera dei Deputati, le Scuderie dei Quirinale, il Padiglione della Pelanda dei Suini nel complesso dell'ex Mattatoio di Roma, la Rocca di Spoleto, il complesso dell'ex Arsenale pontificio, l'Istituto comprensivo Raffaello di Herman Hertzberger.