

COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA IN TORINO

CONDOMINIO VIA MASSARI 105

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

Art. 1 - GENERALITÀ

E' in progetto la costruzione di un fabbricato residenziale posto all'intersezione tra via Massari e via Fea, composto da 5 piani + pilotis (6 fuori terra) per totali 9 alloggi ad una scala condominiale, in conformità al progetto redatto dagli architetti Maurizio Salerno e Mirko Cadeddu.

Costituirà parte integrante del complesso in costruzione la realizzazione di due sottotetti, non abitabili, di pertinenza degli alloggi sottostanti ed un'autorimessa al piano interrato, disposta su un solo livello, raggiungibile da una rampa carraia condominiale a senso unico alternato, di larghezza 3,50 metri circa, ad uso comune dell'autorimessa stessa.

L'ingresso carraio avverrà da via Massari mentre quello pedonale avverrà da Via Fea.

Ad ovest del lotto di pertinenza del fabbricato, al piano terra, verrà realizzata una zona attrezzata a verde condominiale (giardino in parte su soletta ed in parte in piena terra) oltre ad un'area di manovra per i 4 boxes auto posti sempre al piano cortile, un locale per la raccolta differenziata ed un'area per il deposito di biciclette.

Art. 2 - STRUTTURE

Le strutture del complesso saranno realizzate in cemento armato (solai, travi e pilastri).

Tutti i balconi, il cornicione, il solaio al piano interrato dell'autorimessa verranno realizzati in cemento armato con intradosso in calcestruzzo a facciavista.

Il solaio di copertura dei boxes auto al piano interrato sarà realizzato in lastre tipo predalles.

Art. 3 - MURATURE

Le murature perimetrali fuori terra saranno realizzate a cassa vuota con parete esterna in mattoni paramano faccia vista rinzaffati internamente, con successiva posa di isolamento costituito da pannello in polistirene spessore 14 cm, camera d'aria di 3 cm e controparete interna in mattoni forati da 8 cm (ai sensi del Dlgs 192/05 e smi).

I muri di separazione tra due diverse unità abitative saranno costituiti da cassa vuota formata da mattone da 12 cm con rinzaffo interno, pannello semirigido isolante in fibra di vetro da 6 cm di spessore densità 40 kg/mc, camera d'aria cm. 1 e mattone da 8 cm a chiusura della cassa vuota (ai sensi del Dlgs 192/05 e smi e DPCM 05/12/997).

Le murature interne dei locali abitabili e di divisione dei locali interrati saranno costituite da mattoni forati da 8 cm.

Divisori tra le cantine: blocchetti prefabbricati di cemento con lavorazione a facciavista;

Divisori tra i box: blocchetti prefabbricati di cemento con lavorazione a facciavista ovvero in setti di cemento armato con lavorazione liscia a vista.

Art. 4 - INTONACI

Le pareti interne, i soffitti e le volte delle unità abitative verranno intonacate con malta premiscelata e relativa rasatura.

Art. 5 - COPERTURA, FALDALERIA

La copertura del fabbricato sarà realizzata in tegole di cemento poste su piccola orditura in legno inchiodata sul solaio in cemento armato.

La faldaleria ed i pluviali esterni verranno realizzati in lamiera preverniciata spessore 6/10 mm di idoneo sviluppo e dimensione.

Art. 6 - ISOLAMENTI ED IMPERMEABILIZZAZIONI

L'isolamento termico di tutto il fabbricato dovrà ottemperare alla Legge 10/91 e s.m.i., con particolare attenzione e cura lungo le pareti perimetrali, il solaio al piano pilotis ed il solaio di copertura del fabbricato (sottotetto o falda).

Le impermeabilizzazioni saranno eseguite a mezzo di doppia guaina bituminosa prefabbricata armata al poliestere spessore 3/4 mm, applicata a fiamma previa stesa di idoneo "primer" aggrappante.

Art. 7 - ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO DEI PAVIMENTI, TRA UNITÀ IMMOBILIARI E TRA UNITÀ IMMOBILIARI E VANO SCALA

I pavimenti saranno isolati acusticamente e termicamente secondo le indicazioni che verranno fornite dalla D.L., comunque in ottemperanza alla normativa vigente.

Art. 8 - PAVIMENTI, SOGLIE E DAVANZALI

I pavimenti previsti dall'impresa saranno i seguenti:

- a) Scala interna, pianerottoli intermedi, disimpegni condominiali ai piani del condominio in granito tipo "Rosa Beta" o altro analogo materiale a scelta e discrezione della Direzione dei Lavori ;
- b) Davanzali esterni in pietra di Serizzo o similare piano sega spessore cm. 3, provvisti di idoneo gocciolatoio;
- c) Soglie in pietra di Serizzo o similare piano sega spessore cm. 3;
- d) Davanzali interni in pietra di Serizzo levigata e lucidata spessore 3 cm, o altro analogo materiale, con scelta a discrezione della Direzione dei Lavori;
- e) Balconi in ceramica antigeliva formato 20x20 cm a scelta della D.L.;
- f) Bagni pavimento in piastrelle di ceramica monocottura dim. 20x20, posate in quadro a giunti stretti, scelto su ampia campionatura presentata dall'impresa nelle modalità seguenti;
- g) Ingressi, Soggiorni/Angoli cottura, Disimpegni e Camere: pavimento in piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato dim. 30x30, posate in quadro a giunti stretti, scelto su ampia campionatura presentata dall'impresa, nelle modalità seguenti, il tutto con idoneo zoccolino in legno.

Tutti i pavimenti di cui ai precedenti punti f) ed g) saranno scelti direttamente dalla gentile clientela presso rivenditore indicato dall'impresa e dovranno essere compresi entro un tetto massimo di € 30,00 (euro trenta/00) al mq. valutato sul prezzo di listino della casa produttrice. € 4,00 (euro quattro/00) al ml. sul prezzo di listino della casa produttrice per gli zoccolini.

Art. 9 - RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINE

I rivestimenti, scelti su ampia campionatura disposta dall'impresa nelle modalità sottostanti, saranno eseguiti in piastrelle di ceramica smaltata, posati in quadro a giunti stretti, per un'altezza di mt. 2,00 sulle pareti dei bagni e di mt. 1,60 sulla parete attrezzata delle cucine, con opportuni risvolti.

Tutti i rivestimenti verranno scelti direttamente dalla clientela presso rivenditore indicato dall'impresa e dovranno essere di tipo calibrato e compresi entro un tetto massimo di € 30,00 (euro trenta/00) al metro quadrato valutato sul prezzo di listino della casa.

Art. 10 - SERRAMENTI

Verranno collocati in opera dall'impresa i tipi di serramenti sotto indicati:

- Finestre e porte finestra in pino di Svezia o larice completi di vetri a camera e persiane a battente in legno e/o avvolgibili a rullo in pvc, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche dell'insieme in accordo a quanto prescritto da D.L. e progettista;
- Serramento di ingresso a ciascun alloggio del tipo blindato con telaio in acciaio e battente lamierato, provvisto di idonea serratura di sicurezza a tre punti tipo cassaforte.
- Porte interne verniciate al naturale o mordenzate, in noce africana o mogano con pannellatura piena o vetrata, scelte su catalogo o su campione preposto dall'impresa.

Art. 11 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, ACQUA CALDA, GAS

L'impianto termico previsto per gli alloggi è del tipo centralizzato con caldaia a condensazione posta nel locale c.t. al piano terreno. Sarà dotato di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità abitativa.

L'impianto sarà coadiuvato, per la produzione di acqua calda sanitaria, da pannelli solari posti sulla copertura.

Il riscaldamento delle unità abitative viene realizzato con pannelli radianti a pavimento. Nei bagni è prevista la fornitura e posa di "scaldasalviette" atte a coadiuvare il riscaldamento a pavimento.

L'impianto sarà consegnato completo di ogni apparecchiatura, collaudato e funzionante.

Nei locali sottotetto non abitabili non è prevista la posa del pavimento radiante ma solo idonea predisposizione.

Art. 12 - IMPIANTO IDRICO - SANITARIO

L'edificio sarà allacciato all'acquedotto comunale con tubazioni in polietilene di adeguato diametro, a partire da un unico contatore ubicato al piano cantinato in posizione idonea.

Gli scarichi orizzontali e verticali saranno eseguiti in polietilene pesante ad alta resistenza chimica, tipo Geberit ed allacciati alla fognatura.

È previsto l'utilizzo di sistemi individuali di contabilizzazione del consumo di acqua potabile per ogni singola unità immobiliare.

La dotazione di apparecchi e di punti di utenza dei singoli alloggi sarà la seguente:

Bagni

1. Piatto doccia in vetrochina marca *Ideal Standard* corredata di doccia snodata a telefono con asta "saliscendi".
2. Lavabo a colonna in vetrochina marca *Ideal Standard*, serie *Fiorile* o similare, con relativa rubinetteria.
3. Vaso all'inglese in vetrochina marca *Ideal Standard*, serie *Fiorile* o similare, con sedile a coperchio in plastica.
4. Bidet in vetrochina marca *Ideal Standard*, serie *Fiorile* o similare, corredata di relativa rubinetteria.
5. Attacco per lavatrice con rubinetto di carico (acqua calda e fredda) e bocchettone di scarico.

Le rubinetterie saranno marca *Ideal Standard*, serie *Ceramix* o similare.

Cucine:

Predisposizione per il monoblocco con attacchi a parete per:

1. alimentazione acqua calda e fredda e scarico per lavello;
2. alimentazione acqua calda e fredda e scarico per lavastoviglie;
3. attacco gas per uso domestico.

La distribuzione delle apparecchiature sanitarie all'interno dei singoli locali potrà comunque variare da unità ad unità in merito alle specifiche esigenze progettuali. Per quanto sopra in merito alla distribuzione e localizzazione delle stesse farà fede quanto indicato nelle piantine allegate e proposte al cliente.

Parti comuni/Esterno:

E' previsto un impianto in cortile per l'irrigazione del giardino con rubinetto a sfera e attacco in gomma, ubicato come indicato dalla D.L.

Si specifica che è previsto il recupero delle acque meteoriche che verranno raccolte in un serbatoio di accumulo posizionato secondo indicazioni della D.L. per il reimpiego, esclusivamente a fini irrigui, delle acque meteoriche.

Le parti comuni delle cantine e dei box auto saranno dotate di un lavatoio con rubinetto.

Art. 13 - IMPIANTI ELETTRICI

Saranno eseguite tutte quelle opere, provviste e forniture occorrenti a dare in opera e perfettamente funzionante l'impianto elettrico dell'edificio completo di tutti gli apparecchi ed accessori, compresi quelli di manovra, protezione e di interruzione.

L'impianto avrà inizio a valle del punto di consegna dell'energia da parte dell'Ente distributore posto al piano interrato e dovrà essere eseguito secondo le norme vigenti; sarà del tipo di distribuzione promiscua di corrente alla tensione di 220 Volt monofase.

Gli alloggi saranno dotati di quadretto con interruttore automatico differenziale (salvavita) e di impianto videocitofonico.

Ogni singola unità immobiliare verrà attrezzata di punti luce, prese da 10 - 16 A+T, scatole telefoniche e TV in numero idoneo.

Nei disimpegni ciechi, dove previsti, saranno posizionate canne di ventilazione, prese interrotte ed apparecchi per l'aspirazione forzata.

Per ogni unità immobiliare l'impianto interno sarà così distribuito:

n° 1 quadretto con interruttore differenziale magnetotermico e n° 2 interruttori magnetotermici per forza motrice ed illuminazione.

soggiorno/pranzo:

n° 2 p.ti luce a soffitto

n° 1 punto luce a parete (kappa)

n° 3 prese da 10A+T (di cui 1 di servizio su piano cucina)

n° 3 prese da 16A+T (forno, frigo e lavastoviglie)

n° 1 presa TV satellitare

n° 1 Punto Telefono

n° 1 punto normale+satellitare

camera:

n° 1 punto luce a soffitto

n° 3 prese da 10A+T

n° 1 presa TV normale

n° 1 Punto Telefono

bagno:

n° 2 punti luce di cui 1 a parete

n° 1 presa da 10A+T

n° 1 presa da 16A+T (lavatrice)

disimpegno:

n° 1 punto luce a soffitto

n° 1 presa 10A+T

veranda:

n° 1 punto luce a parete

n° 1 presa 16A+T

terrazzo:

n° 1 o punto luce a parete per ogni terrazzo (compresi i corpi illuminanti)

n° 1 presa 16A+T per ogni terrazzo

sottotetti non abitabili

n° 1 punto luce a parete

n° 1 presa 10A+T

I frutti saranno del tipo "VIMAR" serie Idea o Idea Rondò con placche anodizzate o bianche. Sarà inoltre fornita una predisposizione per l'installazione di antifurto volumetrico. Ogni box auto e cantina sarà dotato di apposito punto luce interrotto derivato dalla rete condominiale.

Tutte le parti condominiali quali rampe scale, pilotis, corsie di manovra autorimesse e corridoi cantine saranno dotate di punti luce in quantità idonee, provviste di corpi illuminanti certificati CE, scelti della Direzione dei Lavori.

L'edificio verrà dotato di impianto antenna centralizzata, per la ricezione dei programmi nazionali e delle maggiori reti private, compatibilmente con la qualità del segnale in arrivo. Sarà inoltre installata idonea antenna "PARABOLICA" di comprensorio per la ricezione dei canali televisivi via satellite con arrivo in una presa posta nel soggiorno di ciascuna unità immobiliare.

Sarà a diretto carico dell'utilizzatore l'acquisto o il noleggio del necessario "Decoder" per la decodifica del segnale.

Art. 14 - IMPIANTO TELEFONICO

La dotazione per ogni unità sarà di due prese. Sarà inoltre prevista la predisposizione per la canalizzazione della fibra ottica.

Art. 15 - IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Gli apparecchi nei singoli alloggi saranno del tipo *URMET o similare*. Sarà sistemata una pulsantiera illuminata all'esterno della porta d'ingresso collegata all'impianto videocitofonico.

Art. 16- IMPIANTO ASCENSORE

L'ascensore sarà a sollevamento idraulico del tipo *C* collocato all'interno di apposito e dedicato vano chiuso ed avrà le seguenti caratteristiche:

- portata: Kg. 480 - n. 6 persone;
- porte: a pannelli scorrevoli da luce cm. 80 / h 200 cm;
- vano ascensore: chiuso in vano di c.a.;
- impianto elettrico: conforme al progetto elaborato a norma legge 46/90 e s.m.i.

Art. 17 - IMPIANTO FOTOVOLTAICO

È prevista la sola predisposizione per l'installazione di impianto fotovoltaico, deputato a raccogliere energia mediante moduli fotovoltaici disposti opportunamente a favore del sole, per la produzione di energia elettrica.

Art. 18 - SOTTOTETTO NON ABITABILE

Tutte le parti del sottotetto non abitabile saranno di esclusiva proprietà delle unità sottostanti (Appartamenti "A5" e "B4").

Non essendo ambienti "ABITABILI" saranno privi di impianti tecnologici o finiture che possano indurre alla presunta abitabilità degli stessi. Verranno comunque dotati di scala interna di collegamento in muratura (escluso il parapetto a carico dell'acquirente) con rivestimento (solo pedate) analogo alla scala condominiale.

NON essendo previsto il pavimento radiante (vedi art. 11) i pavimenti saranno lasciati al grezzo. Le pareti ed soffitti saranno intonacati pronti alla tinteggiatura finale.

La coibentazione dell'involucro sarà posta anche in falda e nelle pareti perimetrali dei sottotetti.

ART. 19 - OPERE DA DECORATORE PER LE PARTI COMUNI

Sono previste le seguenti opere:

1. tinteggiatura con ripresa di idropittura lavabile di primaria ditta nazionale colore da definire con la D.L., del vano scala e di tutte le parti comuni non lavorate a faccia vista o rivestite;
2. verniciatura di tutte le opere metalliche e di lattoneria, ringhiere dei balconi, inferiate, griglie, tubazioni del gas, locali tecnici, cancelli carrai e pedonali, porte in ferro, porte ascensori, ecc.;
3. tinteggiatura dei sottobalconi e cornicione con vernice siliconica trasparente;
4. tinteggiatura delle facciate esterne con pittura al quarzo della Sikkens o similari con relativo fissante di preparazione.

Colore e tipo saranno scelti, su campionatura proposta dall'impresa, dalla D.L.

Art. 20 - VERANDE

È prevista la fornitura e posa di verande come da progetto municipale e secondo le indicazioni che verranno fornite dalla D.L.

Art. 21 - VARIE

Sarà prevista, all'interno del cortile, idonea area o locale per lo stallo delle biciclette.

Sarà realizzato un locale ad uso raccolta differenziata.

Le aree destinate a verde condominiale saranno sistemate con piante, cespugli e tappeto erboso.

Il viale di ingresso ed il passaggio carrabile per l'accesso ai box auto al piano terreno verranno pavimentate in elementi autobloccanti con cordoli in cemento o totalmente in battuto di cemento;

I box auto e le corsie di manovra al piano interrato verranno pavimentati in battuto di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata e strato di usura superficiale con spolvero di quarzo.

I pavimenti dei corridoi cantine, delle cantine ed i locali al piano interrato saranno realizzati in battuto cemento liscio a "disco".

Il piano pilotis sarà lastricato con idonei materiali antigelivi, il tutto ambientato secondo i particolari studiati a discrezione della Direzione dei Lavori.

Restano a carico degli acquirenti i contratti di somministrazione luce, gas, e telefono.

A quanto previsto nelle presenti modalità costruttive e di finitura, potranno essere apportate eventuali varianti o modifiche suggerite da esigenze tecniche ed estetiche che potranno manifestarsi in corso di esecuzione, con altre opere e forniture equipollenti a quelle previste.