

CO.GE.I LAVORI SRL

“RESIDENZA FERRERE 13”

CAPITOLATO EDILIZIO
DI COSTRUZIONE E DI FINITURA
DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Torino, via Ferrere 13, 13/a, via Martino Spanzotti 10/a

Agg. 01/02/2017

La presente “Descrizione delle Opere” dettaglia in linea generale le caratteristiche di finitura dell’edificio “RESIDENZA Ferrere 13”.

L’edificio sarà composto da un piano seminterrato, in cui troveranno posto cantine, locali tecnici e autorimesse, e da quattro piani con destinazione residenziale, oltre ad un piano sottotetto non abitabile.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

A) PAVIMENTI INTERNI

Per i volumi destinati a residenza saranno posti in opera i seguenti pavimenti:

1. Ceramica smaltata monocottura o gres porcellanato per i soggiorni, cucine, bagni e disimpegno e camere a scelta su adeguato campionario, per un importo di pari a Euro/mq 30,00 (trenta/00) di listino e saranno finiti con zoccolino abbinato ceramica smaltata monocottura o gres porcellanato, per un importo fino a Euro/mq 5,00 (cinque/00) di listino. Tali pavimenti saranno posati a colla, su massetto di cemento. La posa sarà eseguita in quadro e le piastrelle saranno opportunamente distanziate tra di loro (circa tre millimetri); in prossimità delle soglie delle porte interne, che separano ciascun vano da quello successivo, sarà posizionato un opportuno giunto (spess. un centimetro circa);
2. Pose particolari saranno quantificate al momento dell’esecuzione dell’opera di pavimentazione;
3. Nei locali adibiti ad uso sottotetto non abitabile, le pavimentazioni saranno posate in quadro e rifinite con ceramica smaltata monocottura o gres porcellanato, a scelta su adeguato campionario, per un importo di a Euro/mq 20,00 (dicesi Euro venti/00) di listino e saranno finiti con zoccolino abbinato ceramica smaltata monocottura o gres porcellanato, per un importo fino a Euro/mq 15,00 (dicesi quindici/00) di listino;
4. Gres porcellanato antigelivo per i balconi scelto a descrizione della Direzione Lavori.
Ove le superfici di ciascun locale fossero superiori ai 16 mq circa potranno essere posati appositi giunti di dilatazione come da indicazione della D.L.

B) RIVESTIMENTI

Per i volumi destinati a residenza, saranno posti in opera i seguenti rivestimenti:

- Cucine: le pareti attrezzate ed i relativi risvolti (per ml. 0,60) saranno rivestiti fino ad un’altezza di ml. 1,50/1,60 con piastrelle smaltate per un importo pari a Euro/mq 30,00 (dicesi Euro trenta/00) di listino. Tali rivestimenti saranno posati a colla. La posa sarà eseguita in quadro, eventuali riduzioni di rivestimento non saranno né rimborsate né utilizzate su altre pareti;
- Bagni principali e secondari: le pareti saranno rivestite per un’altezza di ml. 2,00/2.20 con piastrelle smaltate, per un importo pari a Euro/mq 25,00 (dicesi Euro venticinque/00) di listino.

Sono esclusi dalle prestazioni del presente Capitolato piastrelle decorate in modo particolare eventualmente richiesti dall’acquirente.

C) SCALE

Le scale ed i relativi atri delle parti comuni avranno struttura mista in c.a. gettato in opera e saranno realizzate con alzate e pedate in pietra naturale.

Nel solaio di calpestio del locale sottotetto non abitabile è prevista la posa di una scala (mod. "Brick" ditta Rintal o mod. "Tech" delle ditta Mister Step) di collegamento con l'alloggio sottostante.

D) SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

I serramenti esterni saranno del tipo normale o monoblocco in legno opportunamente trattato di spessore mm.68. Saranno costruiti con sede per vetri camera, cerniere in acciaio, chiusura in due punti per le finestre e tre per le porte.

Gli avvolgibili saranno in pvc colorato, completi di rullo, avvolgitore ed accessori. Il cassonetto sarà tipo legno di colore bianco.

Le porte interne degli alloggi saranno in legno tipo "noce tanganika" o laminatino similare di colore "noce" o "biondo" ed avranno telaio perimetrale fisso in legno battente. Saranno lisce e tamburate, cieche, come campionatura da primaria ditta e maniglia tipo ottone, il tutto opportunamente trattato con verniciatura opaca..

I portoncini di ingresso agli alloggi avranno telaio fisso in metallo e saranno del tipo "blindato", con struttura in acciaio, completi di serratura di sicurezza, cerniere, spioncino. Saranno rivestiti con pannelli lisci tipo "noce tanganika".

Gli altri portoncini saranno chiusi con serramenti in alluminio anodizzato o elettrocolore come da disegno della D.L.

E) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto di distribuzione dell'acqua fredda è alimentato direttamente a pressione di rete pubblica e le tubazioni sono collegate a tutte le utenze e apparecchiature vane.

Ciascun alloggio sarà dotata di sottocontatore con il quale sarà contabilizzato il consumo del singolo alloggio. La produzione di acqua calda sanitaria sarà centralizzata con integrazione a pannelli solari.

Ciascun alloggio sarà dotato di sottocontatore autonomo con il quale sarà contabilizzato il consumo sia dell'acqua fredda che dell'acqua calda del singolo alloggio.

Ogni colonna montante è dotata alla base, in posizione facilmente accessibile, di una valvola d'arresto. Una ventilazione primaria innestata in testa alle colonne di scarico assicura il libero movimento dell'aria in modo da garantire la perfetta chiusura idraulica dei sifoni. Gli scarichi verticali ed orizzontali neri, all'interno degli edifici, saranno eseguiti in "Geberit" o similare e saranno collegati con la fognatura orizzontale pensile o interrata corrente alla quota consentita dalla fognature pubblica, fino al sifone ispezionabile posto all'uscita dell'edificio e raccordata a quest'ultima.

I correttori orizzontali fuori del fabbricato correranno interrati sotto il piano di calpestio del terreno esterno e saranno in PVC protetto da massetto e rinfianco in cls., ove necessario, con pozzetti in muratura o prefabbricati con relativo chiusino.

Le reti di distribuzione dell'impianto gas saranno dimensionate in modo da poter alimentare adeguatamente ogni singolo alloggio, per alimentare la cucina e la caldaia murale per l'impianto termico e la produzione di acqua calda. La distribuzione, i percorsi e le caratteristiche di dette reti, nonché il posizionamento dei contati, saranno quelle prescritte dalla società erogatrice del servizio.

Le colonne montanti di distribuzione di acqua fredda verranno eseguite in acciaio zincato o altro materiale; ove necessario le tubazioni saranno opportunamente isolate. La rete di distribuzione ai piani sarà realizzata mediante l'uso di tubi in Polipropilene o similari.

Le reti di scarico degli apparecchi saranno in "Geberit" o similare dimensionate in modo da consentire il passaggio dell'aria contemporaneamente allo scarico dei liquidi.

Gli apparecchi sanitari saranno:

a. **Bagni principali alloggi** (ceramica tipo Idealstandard mod. Connect sospesi e gruppi Grohe Eurostyle o similari):

- Vasca da bagno in vetroresina, gruppo miscelatore esterno in ottone cromato per acqua calda e fredda, deviatore doccia e telefono, scarico con tappo a saltarello;
- Bidè in ceramica bianca e rubinetteria in ottone cromato, scarico con tappo a saltarello;

- Vaso all'inglese in ceramica bianca, completo di sedile in plastica bianca, cassetta incassata;
- Lavabo a colonna in ceramica bianca dimensione media con rubinetteria in ottone cromato, scarico con tappo a saltarello;

b. **Bagni secondari alloggi**, ove previsti saranno allestiti come i principali.

- lavabo con stesse caratteristiche del bagno principale;
- vaso all'inglese con stesse caratteristiche del bagno principale;
- bidè con stesse caratteristiche del bagno principale;
- doccia 75x75cm. costituita da piatto in ceramica bianca, miscelatore per acqua calda e fredda.

In ogni alloggio sarà installato un attacco per lavabiancheria composto da rubinetto esterno con attacco portagomma, tubo di scarico cromato con sifone.

c. **Cucina o angolo cottura:**

- Attacco per alimentazione e scarico lavello.

F) IMPIANTO TERMICO

Nella realizzazione dell'impianto termico s'intendono comprese la fornitura e la posa in opera di tutti i materiali occorrenti, nonché le prestazioni necessarie per dare l'impianto ultimato a regola d'arte ed in perfette condizioni di funzionamento.

Nella progettazione e nell'esecuzione dell'impianto si rispetteranno le norme tecniche, le leggi ed i regolamenti vigenti.

L'impianto termico previsto per gli alloggi sarà del tipo autonomo con gestione centralizzata: sarà realizzata un'unica centrale termica dotata di caldaia a gas a condensazione e verrà installato in ciascun alloggio un modulo di zona con contatore per la ripartizione delle spese, posto in apposito vano a servizio della unità immobiliare competente.

La caldaia a gas sarà di potenzialità adeguata, dimensionata secondo le vigenti norme in tema di risparmio energetico, completa di bruciatore, pompa elettronica a giri variabili con prevalenza idonea e di tutti gli accessori occorrenti per il regolare funzionamento.

- a. In tutte le camere di abitazione, ingressi, corridoi, cucine, ecc.: temperature +20°C (+1/-1), con 0,50 ricambi/ora.
- b. Nei bagni: temperatura +20°C(+1/-1), con 1 ricambi/ora.

In particolare il riscaldamento di ogni alloggio sarà realizzato con impianto radiante a pavimento.

La regolazione dell'impianto avverrà attraverso cronotermostato termostato ambiente, posizionato preferibilmente nel soggiorno.

Per ogni locale ad uso sottotetto saranno realizzate le colonne montanti del riscaldamento di andata e ritorno collegate con l'impianto dell'alloggio sottostante o sovrastante.

G) IMPIANTO PANNELLI SOLARI

Per ridurre in modo significativo i costi di produzione dell'acqua calda sanitaria verranno installati i pannelli solari che integreranno la produzione di acqua calda sanitaria, già centralizzata con centrale termica dotata di caldaia a gas a condensazione

H) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà del tipo incassato nelle murature e nei solai, con tubo di plastica pesante liscio o corrugato flessibile, con scatole ed accessori atti alla realizzazione di condutture elettriche del tipo tradizionale o semindustrializzate.

Le installazioni saranno eseguite secondo le norme CEI.

In ogni alloggio sono previste le seguenti installazioni:

- Soggiorni: n.1 punto luce deviato, n. 3 prese 10A+T, n.1 presa 15 A+T;
- Corridoi: n. 1 punto luce deviato;
- Cucine:

- Abitabili: n.2 punti luce interrotti, n. 2 presa 1 OA+T, n.2 15 A+T, n.2 prese 15 A+T comandate con interruttore bipolare;
- Angoli cottura: n.1 punto luce interrotto, n. 1 presa 1 OA+T, n.1 15 A+T, n.2 prese 15 A+T comandate con interruttore bipolare;
- Camere: n.1 punto luce interrotto, n. 3 prese 10A+T, n.1 presa 15A+T;
- Ripostiglio: n.1 punto luce interrotto;
- Bagni: n. 2 punti luce interrotti, n. 1 presa 10A+T, n.1 15A+T comandata con interruttore bipolare (per lavatrice), n.1 aspiratore elettrico negli eventuali bagni ciechi;
- Sottotetti non abitabili: sono previste le seguenti installazioni: n.2 punti luce interrotti, n. 4 punti presa 10 A, n.1 punto presa bypass 10/15A;
- Balcone soggiorno: n.1 punto luce interrotto;
- Cantine: n. 1 punto luce interrotto, n. 1 presa 15A+T, collegati al contatore del proprio alloggio;
- Autorimesse: n.1 punto luce interrotto;
- Interruttori, prese, ecc. saranno del tipo Ticino Living con placche da incastro in tecnopolimero a scelta su apposito campionario.

In ogni alloggio sarà installato un interruttore differenziale per la protezione del circuito promiscuo di alimentazione. Tutti i contatori IREN saranno centralizzati in proprio locali al piano interrato, o comunque nel luogo imposto dall'IREN.

Illuminazione atri e scale: i punti luce sulle scale avranno plafoniere con lampada a basso consumo ad ogni piano, comandate da interruttore crepuscolare e con protezione differenziale sul quadro generale servizi.

Portiere elettrico – videocitofono: in corrispondenza dell'ingresso pedonale di ciascun edificio sarà installata una pulsantiera con incorporato il gruppo di ripresa videocitofono ed un pulsante di chiamata per ciascun alloggio. In ogni unità immobiliare sarà installato un videocitofono con pulsante per l'apertura.

Impianto telefonico: per ogni alloggio è previsto un punto telefonico nell'ingresso e scatole di derivazione in ogni locale abitabile esclusa cucina. Sono previste numero una predisposizione telefonica per ogni locale sottotetto e i locali sgombero adiacenti alle autorimesse;

Impianto TV terrestre: sarà del tipo centralizzato con centralino atto all'alimentazione di prese installate in ogni locale abitabile di ogni alloggio più una per ogni locale sottotetto e di locali sgombero adiacenti alle autorimesse, con dotazione dei canali nazionali e delle maggiori reti private ricevibili normalmente nella zona;

Impianto TV SAT: sarà del tipo centralizzato con centralino atto all'alimentazione di una presa TV satellitare installata nel soggiorno;

Impianto antifurto: saranno predisposte le tubazioni per la realizzazione di un impianto di tipo perimetrale con sensori sui serramenti esterni,

Impianto per comando di apertura avvolgibili: saranno poste le tubazioni per la predisposizione di un impianto per il comando automatizzato (ora escluso) di ciascun avvolgibile esterno;

Impianto di terra: saranno posti dei dispersori atti a garantire il valore di resistenza prescritto dalle norme vigenti. Le puntazze, in acciaio ramato, saranno ispezionabili ed il collegamento fra di loro sarà effettuato mediante bandella metallica in acciaio, saranno collegati alla rete di terra tutti i quadri, punti luce, prese, ecc.. Saranno eseguiti i collegamenti equipotenziali richiesti dalle norme.