



# RESIDENZA TORELLE 12

Via Torelle 12, Alpignano

**EDIL COMPANY SERVICE SRL** PIVA: 12473450018

[edilcompanyservice@gmail.com](mailto:edilcompanyservice@gmail.com)

[www.edilcompanysas.it](http://www.edilcompanysas.it)

tel: 011 19210639

Via Antonelli 4/a,  
Collegno (TO) - 10093



# SOMMARIO

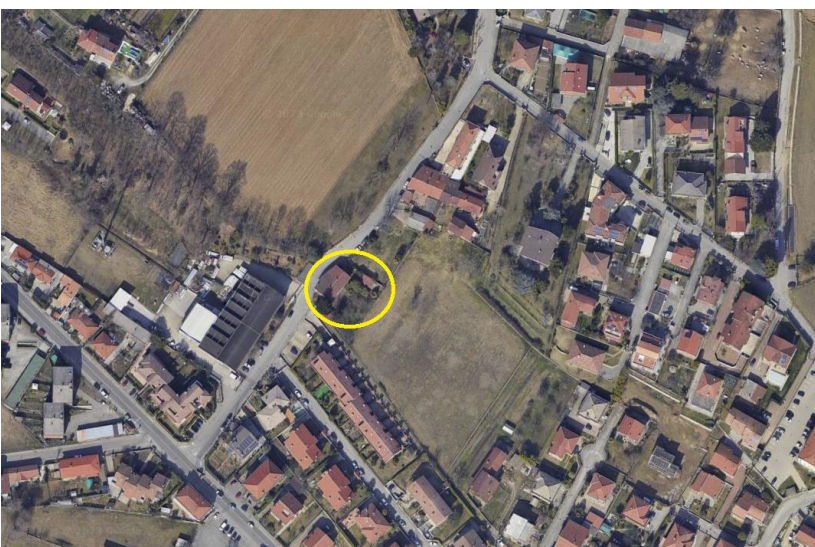
LA STRUTTURA _____	3
Il progetto _____	3
Localizzazione _____	3
Elementi costruttivi _____	4
COIBENTAZIONE E ISOLAMENTI _____	4
IMPIANTI _____	5
Impianto di climatizzazione invernale ed estivo _____	5
Impianto idrico sanitario _____	5
Impianto elettrico _____	6
Impianto fotovoltaico _____	6
Impianto di ventilazione meccanico (VMC) _____	7
INFISSI _____	7
Infissi interni _____	7
Infissi esterni _____	7
Portoncini blindati _____	8
FINITURE _____	8
Finiture interne unità abitative _____	8
Finiture esterne _____	9
AREE COMUNI _____	9
Ascensore _____	9
Androne e vano scale _____	9
UTENZE _____	10
PRECISAZIONI FINALI _____	11

# LA STRUTTURA

## Il progetto

Vivere l'innovazione per sentirsi bene. Semplicità ed eleganza, massima efficienza e innovazione tecnologica a portata di mano. Il tutto nella più totale simbiosi con l'ambiente circostante, per garantire il massimo comfort abitativo, attenzione alla salute e totale risparmio energetico. In questo capitolato figurato noi della EDIL COMPANY presentiamo e illustriamo la nuova Residenza TORELLE 12 in Classe A4, che sorgerà nel cuore della zona residenziale di Alpignano, a pochi minuti dal centro storico e dai principali servizi. Abitazioni che legano insieme le migliori e più efficienti tecnologie a livello di impianti, con le più innovative tecniche costruttive. Dalla scelta dei materiali più adatti alla creazione di un'armonia fra i vari spazi abitativi interni ed esterni, tutto è finalizzato a far nascere una dimensione che rispetta chi la vive. Attraverso la lettura di queste pagine vi faremo conoscere in maniera semplice ma efficace i motivi che permettono a queste abitazioni di unire l'alta efficienza energetica alla potenza delle rinnovabili. Sarà un piccolo ma importante "viaggio" per conoscere concretamente tutto il valore di Residenza TORELLE 12. Un valore mirato unicamente a garantire a chi la abita un nuovo, innovativo e migliore stile di vita.

## Localizzazione



Residenza TORELLE 12 è ubicato nel nuovo quartiere residenziale di Alpignano, una delle zone con il massimo potenziale espansivo e che presto ospiterà una zona residenziale di alta qualità caratterizzata soprattutto da fabbricati di modeste dimensioni che consentono di vivere in un contesto vicino

alla città senza la frenesia dei centri abitati ad alta densità popolativi. A pochi passi da Via Val della Torre, una delle vie principali di Alpignano e a pochi minuti dal centro di

Alpignano. Residenza TORELLE 12 vi permetterà di vivere in un luogo fuori dalla confusione cittadina senza rinunciare a tutti i comodi servizi di Alpignano.

### **Elementi costruttivi**

L'edificio sarà realizzato in classe A4 con struttura classica a telaio costituita da elementi orizzontali, travi, ed elementi verticali, pilastri. I solai saranno di tipo pieno in laterocemento. Le fondazioni del fabbricato saranno di tipo continuo a platea anch'esse con doppia armatura. Doppio isolamento con vespaio per tutta l'area del fabbricato e cappotto termico XPS da 10 cm

La copertura sarà realizzata in cemento armato impermeabilizzata con guaina bituminosa. Inoltre verrà coibentato termicamente, per garantire un efficiente isolamento termico sia con le temperature rigide invernali sia d'estate.

## **COIBENTAZIONE E ISOLAMENTI**

Le murature esterne saranno realizzate con murature monostrato, costituite da blocchi in calcestruzzo aerato Ytong materiale naturale a basso impatto ambientale ed esente da emissioni nocive. L'omogeneità della parete monostrato così realizzata semplifica la scelta dei materiali costruttivi e dei sistemi isolanti e assicurano risultati di elevata qualità e costruzioni efficienti e durature. Con la parete monostrato Ytong realizziamo un involucro abitativo performante, grazie a un sistema costruttivo che ci permette con un unico materiale, che coniuga solidità e traspirabilità, di raggiungere un elevatissimo isolamento termico e acustico. La rifinitura esterna sarà realizzata con intonachino colorato previa realizzazione di intonaco armato.

La rifinitura della copertura sarà costituita da pannelli Isocoppo, lamiera simil tegola con accoppiati pannelli di poliuretano espanso, per garantire un efficiente isolamento termico sia con le temperature rigide invernali sia d'estate.

Ogni elemento di dispersione verso l'esterno quali solai, pareti, infissi e copertura è stato progettato e verrà realizzato in piena conformità con le vigenti norme in materia di consumo e prestazione energetica degli edifici di nuova costruzione.

# IMPIANTI

## Impianto di climatizzazione invernale ed estivo

Ogni appartamento sarà dotato di pompa di calore 6 KW caldo/freddo con sistema di accumulo per ACS di 150 litri composto da armadio interno con pompa di calore adiacente a bollitore e macchina esterna di ventilazione. L'armadio interno sarà posizionato nel vano tecnico realizzato per ogni abitazione.

Il sistema di riscaldamento sarà realizzato con pavimento radiante a bassa temperatura per tutto l'alloggio mentre il sistema di raffrescamento sarà realizzato con la predisposizione di 3 split all'interno dell'appartamento. La posizione degli split e il numero di essi potrà essere discusso e modificato con la committenza.

## Impianto idrico sanitario

- *N\*1 attacco lavatrice.*
- *N\*2 attacchi lavabo bagno.*
- *N\*2 attacchi doccia.*
- *N\*2 attacco bidet.*
- *N\*2 attacco Wc.*
- *N\*1 attacco lavello cucina.*
- *N\*1 attacco lavastoviglie cucina.*
- *N\*1 attacco acqua caldaia.*
- *N\*1 creazione colonne di scarico.*
- *Montaggio piatto doccia.*
- *Montaggio sanitari.*
- *Certificazione a norma di legge impianto idrico, riscaldamento.*

La modifica di impianti già realizzati così come l'aumento del numero di attacchi o scarichi saranno computati a parte. La cucina avrà attacchi e scarichi per lavello e per lavastoviglie. I bagni saranno completi di piatto doccia (corredato di gruppo miscelatore per acqua calda e fredda), bidet, water, scarico lavabo a vista e relativa rubinetteria (fornitura lavandino e box doccia non prevista, potranno essere installati gli elementi scelti e acquistati dal committente).

Il collegamento alla rete fognaria esistente verrà realizzato con tubi in materiale pvc rinfiacati in calcestruzzo aventi diametri adeguati alle portate necessarie. Verranno



inseriti manufatti in calcestruzzo prefabbricati quali pozzetti di ispezione e di raccordo corredati da idonei chiusini carrabili / calpestabili. Per l'area verde potranno essere utilizzati pozzetti con caditoie in plastica pesante. Il tutto sarà eseguito seguendo il progetto dell'impianto di smaltimento delle acque. Le colonne di scarico interne dell'edificio saranno dislocate in appositi alloggiamenti e verranno realizzate con tubazioni in polietilene tipo GEBERIT - SILENT nei diametri necessari complete di esalatori, sifoni, braghe, curve, riduzioni ed ogni altro pezzo speciale. È doveroso precisare che, in linea con le normative vigenti, saranno realizzate due linee separate fino al pozzo esterno, una per le acque nere e una per le acque bianche.

## **Impianto elettrico**

La dotazione degli impianti elettrici del condomino comprenderà tutte le parti comuni quali i percorsi comuni esterni illuminati.

L'unità abitativa è equipaggiata con: Punti N\* 70 per abitazione, muratura scatole, posa tubi e scatole di derivazione.

La serie utilizzata negli appartamenti sarà BTCINO LIVING NOW (bianco, sabbia o nero).

N\*1 Quadro generale composto da:

Quadro 12/16 moduli.

Differenziale forza.

Differenziale luce.

Tutti i corpi illuminanti delle aree comuni esterne saranno invece forniti dalla Ditta Esecutrice. L'impianto elettrico di ogni singola unità abitativa sarà eseguito sottotraccia con apparecchiatura da incasso. Qualsiasi altro tipo di marca o modello è da intendersi escluso dal seguente capitolato (verrà quantificato come extra se la scelta cadrà su un altro marchio e/o modello superiore).

Anche l'impianto videocitofonico sarà di marca Urmet o simile.

## **Impianto fotovoltaico**

Il fabbricato sarà dotato di un impianto fotovoltaico dislocato sulla copertura avente potenza di picco pari a 1kWh per ogni unità abitativa compreso di inverter Huawei (esclusa la fornitura e posa della batteria d'accumulo, acquistabile separatamente).

L'energia prodotta sarà poi destinata per coprire il fabbisogno dell'unità stessa. Per ogni unità abitativa ci sarà la possibilità di acquistare separatamente kWh aggiuntivi fino ad un massimo di 3 kWh per unità abitativa. Ci sarà la possibilità di acquistare separatamente una colonnina di ricarica per veicoli elettrici installata nel posto auto privato.

I costi per le opere opzionali sono i seguenti:

- Prezzo per 1 kWp aggiuntivo → € 1.900,00 + IVA
- Prezzo per la fornitura e posa di batteria di accumulo Huawei da 5 kW → € 4.600 ,00 + IVA
- Prezzo per la fornitura e posa di colonnina elettrica → € 2.300,00 + IVA

## Impianto di ventilazione meccanico (VMC)

Le singole unità abitative saranno dotate di sistema autonomo di ventilazione meccanica controllata (VMC) che garantirà una migliore qualità dell'aria. Per vmc si intende un sistema che gestisce il ricambio dell'aria nei vari ambienti della casa (o parte di essa) eliminando l'aria viziata all'interno; grazie al **recupero termico**, il calore dell'aria calda in espulsione viene reimpiegato per riscaldare l'aria pulita in ingresso, in modo da risparmiare sui costi di riscaldamento. **D'estate**, il sistema garantisce il recupero termico allo stesso modo: il freddo dell'aria in uscita è riutilizzato per abbassare la temperatura di quella in entrata.

## INFISSI

### Infissi interni

La fornitura delle porte interne per ogni appartamento sarà affidata all'azienda MAX PORTE leader nel settore di produzione di porte interne e nostra partner di fiducia. All'interno delle unità abitative verranno fornite le porte presenti sul catalogo di MAX PORTE nella categoria delle porte laccate.

Le porte sono di primissima scelta e hanno come dotazione standard la chiusura magnetica e le cerniere a scomparsa.

Completano la fornitura le parti di ferramenta e maniglie oltre che gli accessori necessari al montaggio e il montaggio stesso.

In fase progettuale abbiamo la possibilità di inserire, su richiesta del cliente, le porte a scrigno che verranno computate a parte perché non incluse nella fornitura.

## **Infissi esterni**

Tutti i serramenti, finestre e porta finestra, saranno di tipo PVC di colore bianco, corredati di maniglie con telaio a taglio termico e vetri multistrato antinfortunistici vetrocamera. Il sistema di oscuramento sarà costituito da una tapparella avvolgibile (con persiane a battente lato strada).

La movimentazione della tapparella avverrà con un motore azionato tramite pulsantiera a muro.

## **Portoncini blindati**

Per ogni unità abitativa è prevista la fornitura e posa di una porta blindata con pannello esterno e interno in MDF laccato. Classe di sicurezza 3, è a prova di scassinatori equipaggiati di piede di porco. Dotata di 8 punti di chiusura, con rinforzi verticali e due lamiere. Serratura a cilindro europeo con Defender e 5 chiavi padronali. Apertura a sinistra. Il limitatore di apertura permette di aprire la porta parzialmente, tenendola comunque bloccata per maggiore sicurezza. Porta insonorizzata che permette di migliorare l'isolamento acustico di casa. La soglia anti-spifferi, aumenta l'isolamento termico ed evita l'ingresso di polvere ed insetti.

# **FINITURE**

## **Finiture interne unità abitative**

Tutte le pareti interne delle unità abitative, compresi i soffitti, verranno stuccate e rasate. Le pavimentazioni interne potranno essere in ceramica monocottura con battiscopa abbinato. Tutte le forniture avranno un prezzo di listino non superiore a 35€/mq per quanto riguarda le piastrelle e a 8€/ml per quanto riguarda il battiscopa. Sono da considerarsi incluse le pose di materiale con formato standard 60x60 escludendo quindi i grandi formati. Sono altresì escluse le pose di mosaici e/o pezzi speciali quali greche e decori di materiale vario.

I bagni e la cucina avranno il medesimo listino pari a 35€/mq e l'altezza dei rivestimenti, ove il cliente volesse, è da intendersi fino ad altezza pari a 220cm. Lo spigolo a vista verticale verrà rifinito con profilo metallico satinato o bianco.

Le pavimentazioni dei balconi e marciapiedi esterni vedranno la posa di piastrelle in gres porcellanato monocottura, ingelivo.

I parapetti di protezione saranno in ferro a disegno semplice.



I davanzali interni ed esterni per finestre e le soglie interne ed esterne per porte saranno in pietra di Serizzo o similare.

Tutte le forniture di piastrelle potranno essere scelte dal committente direttamente dal nostro fornitore.

La quantificazione dei costi extra capitolato dovrà sempre essere calcolata facendo riferimento ai prezzi di listino. Non sono previsti rimborsi qualora i materiali scelti abbiano un prezzo di listino inferiore a quello previsto dal presente capitolato.

## **Finiture esterne**

L'intonaco esterno delle facciate sarà definito da uno strato di intonachino colorato posato su doppio strato di intonaco e rete in fibra di vetro. La tinteggiatura sarà a due o tre mani di tinta, previa mano di sottofondo aggrappante a discrezione della Ditta Esecutrice. I colori delle tinte saranno scelti dalla Ditta Esecutrice.

Le pavimentazioni delle parti comuni esterne saranno in autobloccanti o similare.

Le aree verdi verranno delimitate con cancellate a listelli.

# **AREE COMUNI**

## **Ascensore**

Verrà posato in opera un ascensore condominiale che servirà tutti gli appartamenti e tutti i piani del condominio.

L'ascensore scelto verrà fornito dall'azienda KONE, leader nel settore della movimentazione di persone nei condomini, avrà la portata di 5 persone. L'esterno sarà rivestito in lamiera preverniciata, comprese le porte scorrevoli, con pulsantiera di chiamata per ogni piano.

L'interno dell'ascensore sarà in lamiera preverniciata con barre LED a soffitto. Pulsantiera di gestione interna. Sarà inoltre presente uno specchio, un corrimano in inox e zoccolino in inox satinato. I colori e tutti gli accessori saranno scelti dalla Ditta Esecutrice

## **Androne e vano scala**

La scala comune I pavimenti, i relativi battiscopa dell'atrio di ingresso, i gradini delle scale e i pianerottoli saranno in granito Serizzo, posato a malta, accostati e in squadra con le pareti.

Il pavimento dei percorsi pedonali ed il marciapiede, saranno eseguiti con mattoncini autobloccanti, o materiale simile a scelta della Ditta Esecutrice, delimitati da idonee cordonature in calcestruzzo di cemento.

La ringhiera della scala condominiale sarà eseguita in ferro a disegno semplice a scelta della Ditta Esecutrice, verniciata, di altezza e forma tale da impedirne lo scavalco da parte dei bambini, conformemente alle ultime disposizioni impartite dall'U.S.L.

La porta di ingresso del vano scala comune sarà in alluminio elettro colorato dotato di elettro serratura, con pomolo esterno, maniglia interna e vetri come da normativa vigente; colore e modello a scelta della Ditta Esecutrice; la porta del vano scala sarà dotata di chiudiporta aereo.

I telai a vetri del vano scala e della sala condominiale saranno in alluminio elettro colorato dotato di vetri come da normativa vigente; colore e modello a scelta della Ditta Esecutrice. Verrà fornita idonea buca delle lettere da esterno in prossimità dell'ingresso pedonale esterno e scatola contatore energia elettrica.

## UTENZE

Sono a carico del committente le attivazioni delle utenze (es. Energia elettrica, fotovoltaico, acquedotto, ecc.)

## PRECISAZIONI FINALI

È doveroso ricordare che la Ditta Esecutrice potrà apportare modifiche al progetto nonché al capitolato ed alle specifiche tecniche presente in esso a titolo di miglioria e a suo insindacabile giudizio senza che questo modifichi i termini contrattuali tra le parti.

I committenti pur sottoscrivendo un contratto di appalto dei lavori, non acquisiscono nessun diritto d'accesso al cantiere e all'unità immobiliare fino alla consegna della stessa, che avverrà solo ed esclusivamente al termine dei lavori. Inoltre, i committenti potranno entrare al cantiere e all'unità immobiliare solo se chiamati dalla direzione lavori al fine di verificare i tracciamenti dei tavolati e degli impianti.

Si specifica che la Ditta Esecutrice non riconosce nessuno scomputo monetario delle opere non realizzate e materiali non forniti, qualora i committenti cambiassero idea nella realizzazione come da progetto.

**EDIL COMPANY SRL**

**ACQUIRENTE**