

Gentile Signora/e,

nel consegnarLe il presente fascicolo nel quale sono illustrate le caratteristiche dell'intervento, sia sotto il profilo urbanistico-architettonico, sia sotto l'aspetto delle soluzioni tecniche adottate, sottoponiamo al Suo attento esame quanto da noi pianificato per la migliore realizzazione della residenza in corso di costruzione in CESANA TORINESE, Via Armand.

L'intervento da noi progettato, denominato Residenza "BIANCANEVE" è posto all'interno di un'area urbana di completamento, a 5 minuti a piedi dal centro cittadino, circondato da aree verdi, in una zona centrale ma con scarso traffico veicolare.

Sarà caratterizzato da alti standard abitativi con alloggi bi-trilocali, dotati delle ultime tecnologie relative al risparmio energetico e sostenibilità ambientali.

Il complesso residenziale oggetto dell'intervento è costituito da tre palazzine indipendenti per un totale di 21 alloggi, serviti da 3 scale con ascensore, a 3 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato unico destinato a cantine-locali di servizio e 21 box molto ampi.

Dalla lettura delle pagine seguenti, che costituiscono un estratto esplicativo del capitolato dei lavori, è possibile desumere la validità della tecnica costruttiva e l'ottima qualità dei materiali impiegati, sia interni che esterni.

Nella fase di progettazione è stata posta una particolare cura al fine di ridurre le barriere architettoniche e permettere quindi una buona fruibilità degli spazi interni delle abitazioni e delle parti comuni anche a persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

Nella fattispecie è stato previsto un ascensore per ogni scala con dimensioni ed aperture atte al trasporto di carrozzelle per portatori di handicap e/o passeggini, a partire dal piano interrato.

Molta attenzione è stata posta nella cura dei particolari architettonici e nel calcolo della struttura in c.a. realizzato secondo le più recenti normative in zona sismica per la progettazione di opere in cemento armato, nonché nella scelta dei materiali, i rivestimenti interni degli alloggi e le pavimentazioni in ceramica e grés porcellanato, generalmente superiori al livello medio degli insediamenti residenziali.

Per il risparmio e l'efficienza energetica gli edifici sono stati progettati in classe energetica A2, grazie all'utilizzo delle più recenti tecniche costruttive e materiali ad alta efficienza termica.

Per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria la residenza sarà allacciata alla rete dei teleriscaldamento gestito dalla Metan-Alpi, che ha già ampliato la rete nel concentrico di Cesana.

Sono previsti isolamenti termici di elevato spessore e coibenza, con particolare attenzione ai ponti termici per ridurre le dispersioni di calore. I serramenti esterni saranno in pvc tinta legno, ad altissimo isolamento termico e acustico, con vetro-camera basso emissivo e apertura anta/ribalta, in classe A.

E' prevista la predisposizione per l'impianto di antifurto e antintrusione.

Cesana Torinese, Dicembre 2024

*ELISARIA S.n.c.
Il legale rappresentante:*

Ing. Ezio Foco

PREMESSA

Le abitazioni di prossima realizzazione nel Comune di CESANA T.SE, da parte della ELISARIA snc, si inseriscono in un'area libera in Via Armand, all'interno di una zona già urbanizzata, a due passi dalla zona pedonale della cittadina.

Gli edifici saranno realizzati in ottemperanza ed in linea con le nuove direttive in materia di risparmio energetico e di impatto ambientale, con ampie zone verdi private. Di fronte all'intervento saranno realizzati dei parcheggi a filo strada (Via Armand), come richiesto dalla norme urbanistiche.

GENERALITA'

L'edificio sarà realizzato nel pieno rispetto delle prescrizioni costruttive e tipologiche-ambientali stabilite dallo strumento urbanistico vigente e dal permesso di costruire rilasciato dal Comune e approvato dalla Regione Piemonte.

SCAVO DI SBANCAMENTO, FONDAZIONI, STRUTTURE PORTANTI, SOLAI

Lo scavo generale sarà conforme alla prevista sistemazione del piano interrato e della sistemazione del piano terreno a quota leggermente più alta del piano stradale.

Le fondazioni, le strutture portanti e i solai corrisponderanno ai dimensionamenti risultanti dai calcoli statici predisposti dal progettista delle opere strutturali; in particolare verranno realizzate alla profondità ritenuta necessaria dalla relazione geologico-geotecnica. La struttura in c.a. sarà di tipo tradizionale, con fondazione a platea, solai in latero-cemento armato e predalles per il primo orizzontamento sulle autorimesse, pilastri e travi in c.a., con telaio tridimensionale "antisismico" (classe 3A).

MURATURE PERIMETRALI

Le murature perimetrali dei piani fuori terra saranno realizzati con i blocchi Ytong della serie Climagold@ di spessore 45 cm. Il materiale isolante costituente i blocchi di tamponamento, di spessore di 45, è tale da soddisfare quanto previsto nel calcolo degli isolamenti termici a norma della Legge n. 10/91 e Decreto Interministeriale 26/06/2015 e loro modifiche e/o integrazioni, con il completo rivestimento isolante dei ponti termici tramite Ytong Multipor Top da 14 cm.

Le facciate esterne saranno intonacate e poi rivestite in parte con pietre GEOPIETRA* e in parte con legno di larice spazzolato, in modo di ottenere un risultato piacevolmente estetico, ai fini di un inserimento ambientale consono al contesto della zona montana.

MURATURE INTERNE

I muri divisori fra gli alloggi saranno realizzati con parete composita di blocchi (Ytong Y-Pro + Y-Acu con interposto pannello in fibra minerale Y-Acuboard, spess. totale cm 28/40) di tipo "termico-acustico".

I muri divisori dei box, delle cantine e tra i box e le cantine saranno in blocchi CLS grigi lavorati a faccia vista, di resistenza al fuoco REI 60/90 dove necessario.

INTONACI

Saranno realizzati i rinzaffi con materiali premiscelati di qualità a base calce/cemento e stabilitura fine liscia a base calce/gesso, con paraspigoli zincati sotto intonaco.

TETTO

La copertura sarà realizzata "a vista" con travi di legno di larice quattro fili, smussati negli angoli, tipo "uso Trieste", in base ai calcoli di portata, con struttura antisismica, con soprastanti perline di legno a vista. E' prevista la posa di telo anti-condensa sul tavolato.

Sarà inoltre previsto un idoneo isolamento termico in Fibra di Legno in base alla legge 10/91 e D.gls. 192/05 e loro m.i. , ed un ulteriore tavolato in legno impermeabilizzato sul quale sarà posata la listellatura e la lamiera zinco-verniciata e la copertura in SCANDOLE di larice, con relativi dispositivi fermaneve. Sul colmo e le falde del tetto sarà installata idonea linea-vita di sicurezza certificata.

ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO

Il primo solaio del piano terreno sulle cantine e sui box sarà isolato all'estradosso con un adeguato isolamento termico, come da calcoli termotecnici.

Tutte le tubazioni del riscaldamento e dell'acqua sanitaria di distribuzione e ricircolo, al piano interrato e le colonne montanti, saranno isolate a norma di legge, rivestite con guaina cilindrica in poliuretano di elevato spessore, del tipo per il teleriscaldamento.

L'isolamento acustico tra unità contigue verrà quindi eseguito tramite muri "Ytong" come sopra descritti, "de-solidarizzati" dalla soletta in c.a. , oltre agli interposti pannelli di fibra minerale; inoltre sarà posato un telo fonoassorbente acustico sulle solette, sotto i massetti dei pavimenti.

PAVIMENTI, SCALE, SOGLIE E DAVANZALI

- Le cantine, i corridoi, la corsia di manovra autorimessa e i box saranno pavimentati con battuto di cls liscio a spolvero di quarzo; è prevista una canalina di raccolta acque nella corsia di manovra.
- I gradini delle scale e i pianerottoli saranno rivestiti in pietra di Luserna o similare; le scale saranno rifinite con zoccolini a muro.
- Gli ingressi, le cucine, i soggiorni, le camere da letto e i disimpegni degli alloggi saranno pavimentati con piastrelle di grés porcellanato delle dimensioni cm 15/20x 90/120 circa con "effetto legno parquet" e zoccolini in tinta.
- I bagni saranno pavimentati con piastrelle in tinta con le pareti, di vario formato.
- Le piastrelle dei pavimenti, dei rivestimenti dei bagni e delle cucine saranno a scelta del cliente, sulla campionatura proposta dalla Venditrice.
- Il cliente ha possibilità di scelta di altre tipologie, pagandone la differenza.
- E' prevista la posa in quadro, a giunto normale chiuso o aperto. E' prevista una maggiorazione del prezzo di posa di € 6,00 al mq per la posa in diagonale.
- Le soglie delle porte dei balconi i e i davanzali esterni/ interni saranno in pietra di Luserna.

RIVESTIMENTI INTERNI

Il rivestimento delle pareti dei bagni sarà realizzato con piastrelle di ceramica smaltata di dimensioni varie, 20x40, 25x50, 30x60, etc., coordinate con i pavimenti, l'altezza di tale rivestimento, a giunto chiuso, sarà da 120 a 220 cm, a scelta del cliente.

Nelle cucine la parete attrezzata, verrà rivestita con piastrelle di dimensioni varie, a scelta del cliente, per un'altezza di cm 80, prevista tra le basi e i pensili.

- Sono esclusi gli eventuali decori e listelli sia per i bagni che per le cucine.
- Non è prevista la posa in diagonale, di formato 10x10, oppure di grande formato oltre i 60 cm e/o a mosaico, né rivestimenti interni ai muri degli appartamenti in pietra e/o legno, che saranno valutati con costi a parte, se richiesti dal cliente.

SERRAMENTI

I serramenti saranno in PVC tinta legno della FINSTRAL, con profili di spessore di 76/82 mm, con tenuta all'acqua, all'aria e al rumore. I tripli vetri con doppia camera e gas tipo basso/emissivo, con il vetro esterno stratificato. Quelli dei bagni saranno opacizzati.

Tutti i serramenti avranno la doppia apertura anta-ribalta, in classe A (U_w circa 0,80/0,90).

Al piano terreno i serramenti saranno corredati di ante esterne, chiuse, in alluminio colorato finto legno.

Le porte interne degli alloggi saranno di primaria ditta, in tamburato di legno con finiture, secondo brochure illustrative, complete di serratura tipo normale con chiave e maniglia in alluminio e/o bronzata. Salvo diversa indicazione le porte interne saranno piene, a scelta del cliente sulla campionatura proposta.

I portoncini di accesso agli alloggi con accesso da scala condominiale saranno del tipo blindato, DIERRE, coibentati, ad un solo battente, rivestiti esternamente con pannello laminato di colore a scelta della D.L., con maniglia e pomolo esterno, spioncino, fermo di sicurezza e lama parafreddo; su richiesta del cliente, con sovrapprezzo, potrà essere posato il rivestimento interno uguale alle porte interne. Le serrature di sicurezza saranno con chiave tipo Europeo a tre/quattro mandate e mezzo giro.

Le porte delle cantine e dei corridoi interrati saranno del tipo reversibile in lamiera 10/10 zincata e/o verniciata, con telaio fisso, serratura a chiave.

I portoni delle singole autorimesse saranno in lamiera zincata, del tipo basculante, con predisposizione per la motorizzazione automatica, di primaria ditta nazionale.

BALCONI E PARAPETTI

I balconi e i terrazzi saranno realizzati in legno con travi inseriti su profili strutturali in acciaio, tavolato di larice e parapetti anch'essi in legno di larice naturale, secondo quanto previsto in progetto.

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO ED ACQUA PER USO DOMESTICO

Ciascun appartamento sarà collegato all'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria tramite l'allacciamento alla rete di Teleriscaldamento della Metan-Alpi spa.

E' previsto per ogni unità abitativa una cassetta di contabilizzazione posta sul pianerottolo/scale di ingresso, per i consumi individuali che saranno gestiti tramite cronotermostato interno, attivabile da App, con Sim dedicata a carico del cliente.

Il riscaldamento sarà erogato da radiatori in acciaio, del tipo "Termo-Arredo" modello TESI della Ditta IRSAP, con valvola termostatica di regolazione .

Gli impianti ed i loro accessori saranno conformi a quanto stabilito dalle norme e dalle disposizioni ministeriali attualmente in vigore, in base al progetto Termotecnico.

IMPIANTO IDRAULICO E FOGNATURA NERA

L'allacciamento condominiale all'acquedotto comunale ACEA PINEROLESE avverrà tramite tubazioni in polietilene ad alta pressione nei diametri adatti a fornire l'acqua nei servizi. Saranno installati idonei filtri alle tubazioni in ingresso.

La rete di distribuzione interna dell'acqua potabile nei singoli alloggi sarà realizzata con tubazioni in polipropilene-alluminio a tre strati, con collettore per ogni bagno.

Gli scarichi orizzontali e verticali delle acque nere e di cucina, interni ai muri perimetrali, saranno realizzati con tubazioni di materie sintetiche termoplastiche, tipo Geberit, resistenti alla corrosione ed alle sostanze chimiche aggressive quali acidi e solventi.

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Nelle cucine sarà predisposto un attacco per il lavello e la lavastoviglie con scarico abbinato. Non è previsto l'attacco per il gas cucina, pertanto si dovranno prevedere piastre di cottura elettriche ad induzione.

Il bagno sarà dotato dei seguenti apparecchi :

1. Piatto doccia "Dolomite Gemma 2" 80x80 o "Ideal Standard Connect" 75x90, in ceramica bianca, oppure serie "Stone" della Ercos 80x100 (v. dimensioni progetto), con miscelatore e "doccione" tondo da 20 cm e doccetta tipo IdealRain;
Lavabo in ceramica completo di miscelatore, (oppure solo gli attacchi per un mobile, con lavabo incassato o ciotola appoggiata a carico cliente);
2. Vaso wc in ceramica tipo sospeso completo dei normali accessori e con cassetta tipo Geberit-Combifix incassata a muro e placchetta bianca;
3. Bidet in ceramica tipo sospeso, con miscelatore;
4. Attacco lavatrice con scarico (eventualmente posta nell'antibagno);

5. Radiatore "termoarredo" a muro, colore bianco;
6. Per la rubinetteria a *miscelatore* saranno adottati uno dei seguenti: "Ceraflex" della Ideal Standard o "ABC" della Nobili o "Eurosmart New" della Grohe.
7. Per i sanitari saranno adottati uno dei seguenti modelli in ceramica, di tipo "SOSPESI":
 - Serie SURF Floor della Ponsi
 - Serie I.LIFE A della Ideal Standard
 - Serie ITALY della Catalano

I contatori privati dell'acqua calda sanitaria e fredda saranno in apposita cassetta a muro sul pianerottolo d'ingresso, insieme al conta-calorie del riscaldamento.

Per gli alloggi del piano terreno è previsto un attacco esterno per l'acqua fredda.

E' previsto un attacco/pilozzo per l'acqua fredda nei locali sottoscala nell'interrato.

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA: PUNTI PREVISTI

L'impianto in oggetto comprenderà tutte quelle opere previste e forniture occorrenti a dare perfettamente funzionante l'impianto elettrico dell'edificio completo di tutti gli apparecchi ed accessori, oltre all'impianto di terra a norma di legge.

L'impianto avrà inizio a valle del punto di consegna dell'energia da parte dell'Ente distributore e sarà eseguito secondo le norme attualmente in vigore, e secondo le istruzioni ed i disposti ENEL Distribuzione.

I contatori e gli interruttori di protezione saranno installati all'esterno vicino agli ingressi.

L'impianto interno sarà realizzato sotto traccia negli appartamenti e con tubazioni e/o canaline a vista nei box e cantine.

Di massima saranno previsti punti luce d'illuminazione, interni ed esterni, prese, ecc. come di seguito descritto; è prevista la serie "PLANA o ARKE" della VIMAR" (placchette in plastica bianche e/o nei 6 colori base), oltre alla predisposizione dell'impianto di antifurto (solo tubazioni e scatole) per punti radar, e per sirena e centralina.

Gli alloggi saranno dotati di quadretto a 16/32 moduli con interruttori magneto-termici-differenziali automatici e salvavita generale.

L'impianto interno a ciascun alloggio sarà costituito da un minimo di:

Soggiorni:

- n. 1 punto luce deviato;
- n. 3 prese di servizio;
- n. 2 prese bivalenti vicino al punto Tv

- n. 1 punto Tv terrestre e n. 1 satellitare e n. 1 punto telefono/Adsl/Fibra
- n. 1 videocitofono con apriporta con suoneria;

Bagni:

- n. 1 punto luce interrotto;
- n. 1 attacco "a muro" (a specchio) con interruttore e presa;
- n. 1 presa 16 A con interruttore bipolare per lavatrice.

Cucine o angolo cottura:

- n. 1 punto luce interrotto;
- n. 1 punto a muro per cappa;
- n. 2 prese con interruttore bipolare forno + lavastoviglie;
- n. 2 prese (frigorifero + 1 presa di servizio sul Top).

Camere da letto:

- n. 1 punto luce deviato ;
- n. 3 prese (n. 2 prese nelle camerette singole);
- n. 1 presa Tv

Disimpegni:

- n. 1 punto luce deviato;
- n. 1 cronotermostato programmabile da remoto

Eventuali ripostigli:

- n. 1 punto luce interrotto

GIARDINI:

- n. 1/2 punto luce e n. 1 presa esterna

Cantine:

- n. 1 punto luce con interruttore e 1 presa bivalente, collegati al singolo alloggio.

Illuminazione condominiale interna ed esterna con corpi illuminanti a LED:

- nei corridoi delle cantine saranno installate plafoniere stagne a led con schermo anabbagliante, con accensione temporizzata simultanea per ogni corridoio; nell'atrio, negli ingressi pedonali, nelle scale, nei corridoi, nel cortile saranno installati dei punti luce con lampade a led, come indicati sul progetto; l'accensione delle predette lampade avverrà tramite interruttori luminosi temporizzati oppure con interruttore crepuscolare e sensore di movimento.

- Impianto FOTOVOLTAICO

Sono previsti tre impianti fotovoltaici, indipendenti, sul tetto degli edifici, da circa 10 Kwp ognuno, per la produzione di energia elettrica condominiale da immettere in rete, e/o per scambio sul posto delle utenze comuni quali ascensori, luci scale e ingressi, antenna, etc., per i risparmi energetici e il rimborso dell'energia prodotta.

IMPIANTI DI ASCENSORE

Ogni edificio sarà dotato di impianto di ascensore della KONE, con fermata ad ogni piano, compreso il piano interrato.

Gli impianti, preventivamente approvati dalla D.L., saranno del tipo elettrico a basso consumo (2,70 Kw di potenza). Le caratteristiche degli impianti rispetteranno le norme e le consuetudini, in particolare è prevista una portata di 400 Kg , con capienza per quattro persone, con porte delle cabine automatiche a due ante.

L'impianto sarà conforme alle norme vigenti per portatori di handicap (legge 13 e D.M. 236/89) e dotato di linea telefonica cellulare di emergenza, con Sim dedicata.

IMPIANTO TELEFONICO e VIDEOCITOFONICO

In ogni alloggio sarà prevista la predisposizione di un attacco telefonico e ADSL/FIBRA nel soggiorno, pronto al collegamento (solo predisposizione tubazioni).

In corrispondenza di ogni cancelletto di ingresso è previsto un impianto di videocitofono a parete realizzato con apparecchi digitali/transistorizzati. L'apparecchio videocitofonico interno ad ogni alloggio sarà del tipo ad incasso o da esterno se tecnicamente richiesto, con pulsante apriporta.

SISTEMAZIONI ESTERNE

All'esterno dei fabbricati verrà sistemato il terreno in modo da creare giardini privati esclusivi, così come previsto dal progetto complessivo delle sistemazioni esterne. E' prevista la sistemazione e la semina erbosa, eccetto le piantumazioni nei giardini privati; eventuali future piante non dovranno superare l'altezza max di 2,50/3,00 metri. La delimitazione perimetrale e quelle dei singoli giardini saranno realizzate con recinzioni in legno e/o barriere verdi come da progetto, a scelta della D.L..

L'accesso alla corsia delle autorimesse interrate sarà con rampa in calcestruzzo e/o autobloccanti, con cancello elettrico automatico ad apertura telecomandata.

MODIFICHE

Potranno essere variate dalla Direzione dei Lavori la posizione ed i sensi di apertura delle porte sia esterne che interne, così pure la posizione dei vani per contatori, cassette energia elettrica, canne di esalazione e ventilazione, scarichi, etc.. Tutte le dimensioni, le qualità, i materiali, le facciate, i prospetti e le caratteristiche in genere previste dal presente capitolato e dai disegni allegati sono suscettibili di variazione entro i limiti di esigenze strutturali, funzionali e/o estetiche e urbanistiche.

Le modifiche interne che l'acquirente di ogni singolo alloggio volesse apportare all'interno della propria U.I. dovranno essere segnalate in tempo utile alla D.L., per essere autorizzate dalla Elisaria snc e per il preventivo/conteggio dei relativi costi "extra", da quantificarsi in base al prezzo della Regione Piemonte; dovranno comunque soddisfare le normative igienico edilizie previste dai regolamenti in vigore.

DIVIETI

E' assolutamente VIETATO accedere al cantiere senza espressa autorizzazione della ELISARIA snc, ed in ogni caso senza essere accompagnati, per motivi di sicurezza sui luoghi di lavoro, in ottemperanza al D.lgs n. 81/2008.

Al fine di garantire nel tempo al fabbricato una elevata gradevolezza estetica, anche in considerazione del fatto che tutte le facciate sono da considerarsi "principali", si ritiene necessario introdurre nel regolamento di condominio il divieto di stendere la biancheria all'esterno dei balconi e quindi fuori degli appositi stendini interni.

ESCLUSIONI : Sono esclusi:

- gli oneri per atti notarili e tutti gli oneri fiscali;
- i diritti e le spese catastali e per la redazione del frazionamento, accatastamento e regolamento di condominio e tabelle millesimali, pari all'1% del prezzo di vendita.
- le quote di allacciamento e contratto Enti erogatori (Acea – Enel - MetanAlpi), da suddividere in base ai millesimi di proprietà dell'appartamento, come da fatture degli Enti erogatori.
- le spese di eventuale mutuo e/o accollo, nonché l'I.V.A. e ogni onere derivanti da eventuali leggi a venire.

Cesana T.se, lì dicembre 2024

Per ELISARIA snc:

Ing. Ezio Foco

Per presa visione ed accettazione:

L'Acquirente/i: