



Allegato B  
al Contratto Preliminare  
di Vendita del

**CAPITOLATO D'APPALTO**  
**DESCRIZIONE DEI MATERIALI E DEI LAVORI**  
**EDIFICIO DA RISTRUTTURARE E SOPRAELEVARE**  
**IN VIA TRENTO N°26**  
**VENARIA REALE (TO)**

158-25

Agg.03/11/2025



## **DESCRIZIONE DEI MATERIALI E DEI LAVORI**

Le caratteristiche generali dello stabile sono improntate alle norme urbanistiche ed edilizie della Città di Venaria Reale (TO) - EDILIZIA LIBERA.

Il complesso è composto da un fabbricato di 2 piani f.t. con un piano interrato destinato a cantine oggetto di ristrutturazione e sopraelevazione di un 3° piano f.t. con basso fabbricato ad uso autorimesse private.

Le caratteristiche principali previste per la ristrutturazione e sopraelevazione, indicate nel Capitolato D'Appalto sono le seguenti:

### **CAPO I**

#### **STRUTTURA IN ELEVAZIONE, MURATURE ESTERNE ED INTERNE, ISOLAMENTI TERMO-ACUSTICI**

Murature perimetrali portanti del piano in sopraelevazione, formata da muratura tipo poroton con posa all'esterno di pannello per l'isolamento termico ad elevate prestazioni e successiva posa di rete porta intonaco con rasatura e decorazione.

Nuovo solaio del tipo misto in C.A. e blocchi laterizi, i balconi saranno costituiti da solette piene e modiglioni in cemento armato.

Le murature esistenti del Piano Terreno e Primo (escluso il prospetto lato via) verranno rivestite all'esterno da pannello per l'isolamento termico ad elevate prestazioni con successiva posa di rete porta intonaco con rasatura e decorazione. Verranno conservate le attuali decorazioni del Piano Primo

Tutti gli spessori degli isolanti verranno definiti in fase progettuale rispettando le normative specifiche.

Le tramezzature interne di divisione fra i vani degli alloggi in mattoni forati dello spessore di cm.7.

### **CAPO II**

#### **FACCIAE DEL FABBRICATO - SCALE ED INGRESSO**

Facciate: tutte le pareti dell'edificio saranno intonacate e decorate secondo le indicazioni comunali previste nel Piano Colore.

Sui balconi lato via, verranno conservati i parapetti a vista esistenti decorati mentre quelli lato cortile, avranno



ringhiere in profilati di ferro secondo i disegni della D.L.

Le scale conserveranno le attuali pedate in pietra che verrà opportunamente lavata e trattata.

I davanzali interni degli alloggi saranno in marmo Perlato Royal o similare, mentre i davanzali esterni, copertine e soglie balconi saranno in pietra di Luserna o similare.

Il tetto sarà a falde inclinate, sarà costituito orditura in legno lamellare isolato secondo quanto previsto nei progetti, con manto di copertura in tegole portoghesi.

I canali di gronda e le discese pluviali, saranno in lamiera preverniciata a filo esterno (ove possibile) spess. 6/10.

### **SISTEMAZIONE AREE ESTERNE - CORTILE - GIARDINO**

Il giardino prevede: manto erboso ed eventuale posa a dimora di piante di basso fusto.

Nel cortile, area di manovra aree a parcheggio, si prevede la posa di blocchetti prefabbricati di cemento tipo PAVIMAER.

### **CAPO III**

Gli intonaci interni di tutte le camere, dei ripostigli e dei corridoi, esclusi quelli delle cucine, dei bagni, sono eseguiti con premiscelato base gesso.

Gli intonaci delle cucine e dei bagni, sono invece formati da un rinzaffo premiscelato a base di cemento con finiture in sabbiatura fine.

La piastrellatura delle pareti dei bagni e delle pareti di cottura delle cucine sarà eseguita con piastrelle di ceramica come da campionario del fornitore, per un'altezza di mt. 2,20 circa dal pavimento.

I disimpegni, le cucine e le camere degli alloggi, avranno i pavimenti saranno in gres porcellanato della DADO CERAMICA tipo Emotion Tauper cm.60 x cm.60, come da campionario del fornitore, con posa in diagonale.

I bagni saranno pavimentati con gres porcellanato della DADO CERAMICA tipo Emotion Tauper cm.60 x cm.60, come da campionario del fornitore, con posa in diagonale e le pareti avranno rivestimento del tipo Sirio Neutro cm.25 x cm.60 per un'altezza di circa cm. 225.

Tutte le pareti non rivestite avranno uno zoccolino battiscopa del medesimo gres porcellanato della DADO CERAMICA tipo Emotion Tauper, di altezza cm. 6.

In caso di varianti, rispetto al capitolato i costi aggiuntivi dei materiali saranno calcolati per differenza tra i valori di capitolato ed i prezzi di listino (scontato) delle produttrici di materiali selezionati.

Per richiesta di posa in opera particolari, o per aumento delle quantità previste in capitolato verrà sottoposto preventivo dettagliato



## **SERRAMENTI:**

Alloggi: Tutti i serramenti esterni saranno in PVC tinta bianco con apparecchiatura a doppio senso di apertura per le finestre dei bagni e triplo vetro, con trasmittanza secondo le vigenti normative, definita nei progetti e saranno trasparenti in tutti i serramenti esclusi quelli delle finestre dei bagni che saranno stampati. I serramenti saranno dotati di persiane esterne in pvc verniciate tinta bianco.

Le porte interne degli alloggi, saranno della ditta Venus Design, ad un solo battente cieche, in palissandro bianco con venature oppure lisce, le porte vanno intese comprese di chiambrana, controchiambrana, controtelai, rigoli per vetri, ferramenta e maniglie in acciaio satinato.

I portoncini d'ingresso degli alloggi saranno del tipo blindato serie ALIAS STELL o similari, con serratura blindata.

## **CAPO IV**

Gli apparecchi igienico-sanitari installati saranno del tipo a terra della Ditta GSG CERAMIC collezione Like oppure Brio di colore bianco.

Le rubinetterie saranno della ditta ORANGE o similari con miscelatore del tipo cromato.

In dettagli si avrà:

- Vaso Inglese
- Lavabo con colonna
- Piatto doccia in resina (80x80)
- Bidet
- Attacco carico e scarico a parte per l'installazione lavatrice elettrica con dado di chiusura e rosone cromato (solo in un servizio igienico)

Nella cucina, predisposizione attacchi alimentazione acqua calda e fredda, con relativo scarico e carico per cucina americana.

Impianto a gas, le tubazioni interne degli alloggi saranno in rame dal contatore fino al rubinetto di erogazione in ottone cromato con rosone da posarsi nella cucina vicino al lavello.

Impianto di scarico, sarà costituito da tubazione verticale in COES, GEBERIT o similare del diametro adeguato. Le colonne inizieranno con torrino di ventilazione e termineranno nel sottopiano.

La rete orizzontale sarà realizzata in tubi PVC tipo fogna se interrata, GEBERIT se applicata al soffitto. E'



prevista la ventilazione di tutti i collettori di scarico orizzontali  
(la ventilazione sarà sistemata in testata al collettore stesso).

### **IMPIANTO ELETTRICO ALLOGGI (220Volt)**

Il contatore (alloggio-cantina) di ogni singolo acquirente sarà sistemato in un locale comune.

Il circuito alimentatore, i centri luce e le prese verranno eseguiti con conduttori in rame ad isolamento termoplastico, posati entro tubi di plastica pesante.

Gli interruttori saranno installati a mt. 1,30 dal piano pavimentato, le prese a mt. 0,20 eccetto quelle posate a lato dei lavabi che verranno installate a mt. 1,30 dal piano pavimento, tutte

le prese saranno munite di polo di terra e saranno del tipo di sicurezza con scatola ad incasso rettangolare con fissaggio del frutto a mezzo viti, anziché a graffette (Ditta TICINO serie MATIS).

Sarà previsto un contatore centralizzato per tutti i servizi.

L'impianto TV sarà centralizzato con predisposizione satellitare e terrestre.

**NOTA BENE:** L'acquirente che vorrà installare più di una presa dovrà richiederla in variante e comunicarlo tempestivamente al fine di permettere il giusto dimensionamento dell'apparecchiatura centralizzata.

I video-citofoni saranno realizzati con apparecchiature atte ad assicurare una ottima e fedele ricezione. In ogni singolo alloggio sarà piazzato l'apparecchio di ricezione con suoneria ed apri-porta in prossimità del portoncino d'ingresso.

Telefono: sono previste in ogni alloggio n.2 punti telefono e n. 2 punti tv, facenti capo alla colonna montante.

Nelle cucine e/o soggiorno con angolo cottura verrà installato un aspiratore singolo tipo Vortice collegato ad interruttore.

### **L'IMPIANTO DI OGNI ALLOGGIO SARA' COSTITUITO:**

-n.1 interruttore automatico differenziale di protezione dell'impianto da installarsi in prossimità del portoncino d'ingresso

-n.1 punto luce a soffitto, interrotto in ogni locale compreso bagni, cucina e nel disimpegno

-n.1 punto luce a soffitto deviato nell'ingresso

-n.1 punto luce a soffitto interrotto nel soggiorno

-n.1 punto luce a parete interrotto sul lavabo del servizio



- n.1 punto luce a parte interrotto sul lavello della cucina( cappa)
  - n.1 presa luce in ogni servizio a fianco del lavabo (o dove è possibile)
  - n.1 presa forza per lavatrice nel secondo servizio
  - n.4 prese nella cucina (forno,frigo,lavastoviglie,presa di servizio piccoli elettrodomestici)
  - n.3 prese in ogni camera e soggiorno (due luce una forza)
  - n.2 prese TV di cui una satellitare/terrestre)
  - n.1 suoneria (DIN-DON) a 12 V con pulsante e targa portanome sul pianerottolo
  - n.1 Video citofono con pulsante apri-porta e suoneria comandata dalla sua pulsantiera d'ingresso
  - n. 1 punto luce interrotto nella cantina (da collegarsi contatore alloggio)
  - n. 1 punto luce interrotto nell'autorimessa (da collegarsi contatore alloggio)
  - Collegamento termostato ambiente per impianto riscaldamento
  - n. 1 punto luce nel balcone verso cortile(comandato da un solo interruttore)
- Luce scala n. 1 punto luce in ogni piano ( tipo crepuscolare )con corpo illuminante a scelta della D.L.

### **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Nelle falde della copertura dell'edificio verrà installato un impianto con pannelli di fotovoltaico per l'alimentazione delle parti condominiali.

### **IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE**

Ogni unità sarà dotata di impianto di riscaldamento autonomo mediante installazione di Pompa di Calore aria-acqua full-inverter ad alta efficienza, secondo la vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici, opportunamente dimensionate.

Ogni alloggio sarà riscaldato attraverso l'utilizzo di pannelli radianti a pavimento.

Installazione collettori per ognuno dei 3 alloggi a servizio dell'impianto radiante.

Realizzazione impianto di distribuzione acqua del riscaldamento a circolazione forzata nei 3 alloggi, coibentato a regola d'arte

### **IMPIANTO PRODUZIONE ACS**

Ogni alloggio sarà autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria, la produzione avverrà con l'utilizzo di scaldacqua in pompa di calore.



Saranno quindi installati un totale di 3 scaldacqua in pompa di calore  
Verrà realizzato un impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria nei 3 diversi alloggi.

### **IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA**

Per ogni alloggio verrà fatta la predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva

### **IMPIANTO DI ASCENSORE**

L'impianto di ascensore sarà di prima casa nazionale dal piano cortile al piano secondo (3° f.t.)

### **CAPO V**

### **CANTINE**

Le cantine e i corridoi saranno finiti con intonaco a base calce.

Il pavimento del corridoio e delle cantine sarà in piastrelle tipo FLATSTONE delle dimensioni cm 30 x cm 60.

Le porte saranno in ferro zincato ad un battente.

L'illuminazione è prevista mediante un punto luce a parete interrotto con n. 1 punto presa.

### **BASSO FABBRICATI USO BOX AUTO**

Il pavimento dei box sarà in piastrelle tipo FLATSTONE delle dimensioni cm 30 x cm 60.

Le porte saranno in ferro di tipo basculante ad un solo battente autobilanciato.

L'illuminazione è prevista mediante un punto luce interrotto a parete (da collegarsi contatore alloggio).

**TINTEGGIATURA:** tutte le opere esterne ed interne in ferro escluse quelle zincate avranno due riprese di minio e due di smalto.

La tinteggiatura della scala del tipo lavabile sarà eseguita necessariamente alla totale occupazione degli alloggi.

**VARIANTI:** l'eventuale modifica dei materiali previsti in capitolato avverrà esclusivamente tramite ditta di fiducia della Proprietà