

CAPITOLATO GENERALE

ALLEGATO "A"



RESIDENZA "I PLATANI"

VIA ANTICA DI RIVOLI, 1 - COLLEGNO

- 1- DESCRIZIONI GENERALI
- 2- STRUTTURE E FONDAZIONI
- 3- TAMPONAMENTI ESTERNI
- 4- COPERTURA
- 5- MURI DIVISORI INTERNI
- 6- INTONACI
- 7- MANUFATTI IN PIETRA NATURALE
- 8- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- 9- SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI
- 10- CANCELLI, PARAPETTI E RINGHIERE
- 11- DECORAZIONI
- 12- VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA CON RECUPERO DI CALORE
- 13- IMPIANTO IDRAULICO
- 14- SANITARI E RUBINETTERIA
- 15- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
- 16- IMPIANTO ASCENSORE
- 17- IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO
- 18- IMPIANTO ANTIFURTO
- 19- IMPIANTO ELETTRICO
- 20- SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE
- 21- VARIE

1. DESCRIZIONI GENERALI

La nuova residenza 2 I PLATANI” sorgerà a Collegno in via Antica di Rivoli, 1 con affaccio sul vialetto pedonale che attraversa il parco che conduce da Via Antica di Rivoli a P.za Che Guevara. Prevede diverse soluzioni abitative ad ogni piano con appartamenti disponibili in varie metrature e distribuzioni interne. Le unità immobiliari poste al piano terra saranno dotate di ampi giardini privati, tutte le unità immobiliari ai piani primo e secondo sono dotate di terrazze che affacciano sul parco e di ampi balconi di servizio lato interno. Saranno disponibili box auto singoli al piano interrato e posti auto nel cortile condominiale.

Tra le dotazioni principali del nuovo edificio ci saranno:

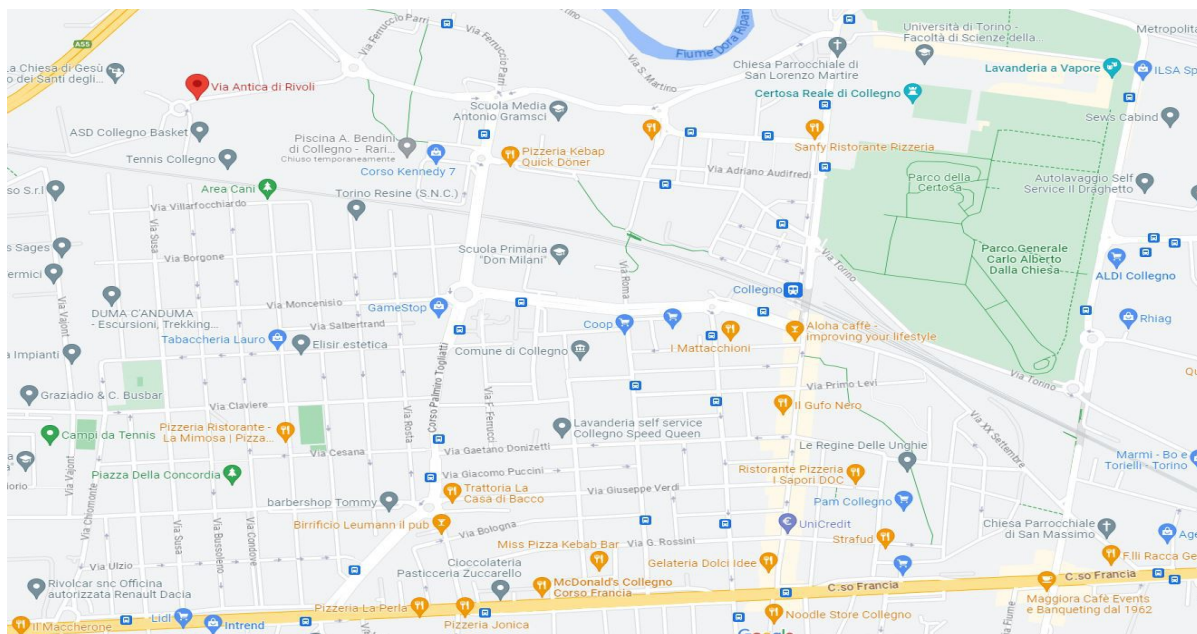
- Pannelli fotovoltaici
- Pompe di calore per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento
- Riscaldamento a pavimento radiante
- Trattamento dell'aria
- Tapparelle motorizzate in alluminio coibentato
- Serramenti in PVC di ultima generazione
- Predisposizione climatizzazione ed antifurto
- Salvavita stop and go
- Predisposizione ricarica elettrica per autoveicoli
- Predisposizione ricarica elettrica per autoveicoli
- Posti auto privati all'interno dell'area condominiale
- Classe energetica A3
- Edificio gas free
- Recupero acque piovane
- Possibilità di personalizzazione
- Materiali e finiture di pregio

La vista sul parco, gli ampi spazi liberi attorno alla costruzione e la presenza di servizi ed infrastrutture rendono l'intervento di sicuro interesse.

Principali servizi/centri di interesse ed infrastrutture:

- scuole dell'infanzia, elementari e medie inferiori nelle immediate vicinanze
- centri sportivi facilmente raggiungibili a piedi
- centro della vita commerciale nel centro di Collegno facilmente raggiungibile
- fermata della metropolitana "Collegno Centro" a soli 20 minuti a piedi o 6 minuti in bicicletta percorrendo la pista ciclabile che corre davanti all'edificio
- stazione dei treni di Collegno a soli 15 minuti a piedi o 5 minuti in bicicletta percorrendo la pista ciclabile che corre davanti all'edificio

N.B.: Le distanze sono calcolate con “moovit”



2. STRUTTURE E FONDAZIONI

Tutte le strutture portanti relative all'opera qui descritta saranno eseguite in base al progetto strutturale depositato presso le autorità competenti e redatto da tecnico abilitato, nel rispetto delle norme relative al rischio sismico e, più in generale, rispetta le normative vigenti in materia di costruzioni delle opere in cemento armato (c.a.); saranno dimensionate adeguatamente al terreno di fondazione, a seguito delle risultanze delle prove geotecniche che verranno eseguite in loco.

La struttura dell'edificio verrà realizzata in cemento armato gettato in opera con l'ausilio di casseri e sarà costituita da: fondazioni continue, muri in c.a. in corrispondenza del perimetro del piano interrato e della rampa carraia, pilastri, setti e travi in spessore di solaio o ribassate.

Il solaio tra piano terreno e piano interrato sarà di realizzato in lastre Predalles e getto di completamento in calcestruzzo (cls) e verrà garantita la resistenza al fuoco REI 120" nella zone richieste dalla normativa.

I solai dal primo all'ultimo piano saranno di tipo misto, costituiti da blocchi in laterizio forati e getto di completamento in cls.

Rampe scale, pianerottoli intermedi: saranno in c.a. a getto pieno.

Balconi : saranno in c.a. gettato in opera tipo "sandwich".

3. TAMPONAMENTI ESTERNI

L'involucro edilizio sarà realizzato in pareti monostrato o a cappotto in linea con i moderni requisiti di risparmio energetico e acustico creando così un ambiente abitativo isolato e confortevole. La finitura esterna verrà realizzata in intonaco colorato.

4. COPERTURA

La copertura dell'edificio verrà realizzata con tetto piano con struttura in c.a. con adeguato isolamento termico e verrà impermeabilizzato con manto costituito da doppio strato di guaina bituminosa.

5. MURI DIVISORI INTERNI

I divisori interni verranno realizzati con blocchi di calcestruzzo aerato ad alte prestazioni termiche ed acustiche, legati con malta di calce e cemento.

Le parti di divisione tra alloggi e di delimitazione del vano scala saranno costituite da un blocco appositamente creato per rispondere al meglio ai sempre più altamente conformanti requisiti acustici.

Le murature interne del piano interrato verranno realizzate con pareti monostrato in mattoni forati o blocchetti di cls.

I divisori dei box e delle cantine saranno costituiti da murature in blocchi cls lavorati facciavista.

6. INTONACI

Per tutti i locali abitazioni (esclusi bagni e cucine) sono previsti intonaci di tipo pronto premiscelato con finitura a gesso.

Per bagni e cucine, le parti di parete da rivestire saranno ad intonaco rustico, i soffitti e le parti di parete sopra i rivestimenti saranno in intonaco a civile.

Le scale (pareti, intradossi rampe e ripiani) saranno finite con intonaci tipo pronto premiscelato con finitura a gesso. Gli spigoli convessi delle pareti saranno protetti con paraspigoli sotto intonaco in alluminio.

7. MANUFATTI IN PIETRA NATURALE

I davanzali esterni ed interni, le soglie, le copertine saranno realizzate con lastre di marmo o pietra naturale, con piani e coste a vista levigate, completi di gocciolatoi.

I davanzali interni saranno in granito, serizzo o diorite o materiale similare.

I pianerottoli delle scale, l'atrio, le pedate e le alzate dei gradini, gli zoccolini saranno realizzati in granito, serizzo o diorite o materiale similare.

8. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimentazioni alloggi

- Nei soggiorni, nelle cucine, nei bagni, nei disimpegni e nei ripostigli degli appartamenti verranno fornite e posate piastrelle di gres porcellanato. La posa è prevista parallela/perpendicolare alle murature con fuga normale e non colorata. Ogni pavimento sarà completato con zoccolini perimetrali a parete coordinati alle piastrelle, ad eccezione delle pareti rivestite in piastrelle.

Materiali a scelta da campionario proposto dalla D.L. esposte presso il fornitore; eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente dall'acquirente al venditore.

- Nelle camere da letto verrà fornito e posato parquet in listelli di prima scelta commerciale del tipo prefinito maschiato in liste da 70 mm di larghezza e da 10mm di spessore posate a tolda di nave, incollato su battuto di cemento. La posa è prevista parallela/perpendicolare alle murature. Verranno forniti e posati battiscopa perimetrali a parete in legno di colore simile al parquet.

Parquet e battiscopa disponibili nelle essenze selezionate dalla D.L., a scelta da campionario esposto presso il fornitore; eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente dall'acquirente al venditore.

Rivestimento bagni e cucine

Saranno realizzati con piastrelle di ceramica o gres porcellanato, cm 20x20. La posa è prevista parallela/perpendicolare alle murature con fuga normale e non colorata.

Le cucine e gli angoli cottura saranno rivestiti solo nella parete attrezzata con risvolti laterali di 60 cm fino ad un'altezza di 220 cm circa (in funzione del multiplo della piastrella).

I bagni saranno rivestiti fino ad un'altezza di 220 cm circa (in funzione del multiplo della piastrella).

Materiali a scelta da campionario proposto dalla D.L. esposto presso il fornitore; eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente dall'acquirente al venditore.

Pavimentazioni altri locali

I balconi saranno finiti in gres porcellanato di qualità resistente al gelo completo di relativo zoccolino. Il tutto posato su opportuno sottofondo in pendenza.

Le cantine, i corridoi cantine, i locali tecnici, i box, i corselli auto, saranno realizzati in massetto di cls con finitura a spolvero al quarzo.

Pavimentazioni esterne

Pavimentazione esterna per cortile, percorsi pedonali condominiali, saranno in elementi cementizi autobloccanti. I relativi cordoli saranno in cemento.

9. SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

Serramenti esterni

Finestre e porte finestre appartamenti

Sono previsti in legno con ante apribili dotate di vetro camera basso emissivo, con cassonetto coibentato e cielino per la manutenzione con avvolgibili motorizzati in alluminio coibentato. Le finestre dei bagni saranno dotate di anta a ribalta.

Dimensioni, sagoma, colori e finiture a scelta della D.L.

Serramenti vano scala

Sono previsti in PVC, con vetro di sicurezza stratificato. Le porte di ingresso ai vani scala, al piano terra, saranno ad ante a battente.

In corrispondenza di ogni pianerottolo interpiano è prevista una finestra apribile.

Serramenti interni

Portoncini d'ingresso

Saranno del tipo blindato, coibentato acusticamente con serratura di sicurezza, spioncino panoramico d'ispezione, marca Dierre o di pari qualità.

Dimensioni, sagoma, colori e finiture a scelta della D.L.

Porte interne

Le porte interne degli alloggi saranno della ditta Bertolotto o azienda di pari prestigio. Saranno ad un'anta a battente, di misura standard 70/80x210; con struttura in legno tamburato, cieche oppure vetrate, complete di coprifili su tre lati ambo le facciate e guarnizioni di battuta, ferramenta di sostegno e serratura.

Porte e maniglie saranno disponibili in vari modelli e varie finiture a scelta in base alle campionature proposte dalla D.L. che saranno esposte dal fornitore; eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente dall'acquirente al venditore.

Porte cantine

Saranno in lamiera zincata o preverniciata, complete di maniglia e serratura a chiave.

Dimensioni, sagoma, colori e finiture a scelta della D.L.

Portoni box

Saranno del tipo basculante in lamiera zincata o verniciata.

Dimensioni, sagoma, colori e finiture a scelta della D.L.

10. CANCELLI, PARAPETTI E RINGHIERE

Cancelli ingressi pedonali e carraio

Il cancelli carrai saranno realizzati in profilati di ferro verniciato a smalto e/o zincati.

L'ingresso pedonale principale sarà dotato di pulsantiera e videocitofono.

L'ingresso carraio sarà dotato di apposito meccanismo di apertura a chiave e con telecomando.

Balconi e terrazzi

I parapetti di balconi e terrazzi saranno realizzati parte in ringhiere in ferro, parte in manufatti in cls prefabbricati e successivamente tinteggiati.

Ringhiere scala condominiale

Le ringhiere della scala condominiale saranno realizzati in profilati di ferro verniciato.

11. DECORAZIONI

Gli alloggi saranno consegnati con pareti e soffitti intonacati con finitura a civile, senza decorazione. La decorazione interna degli appartamenti resta a carico dell'acquirente.

Le pareti della scala condominiale, soffitti e gli intradossi delle rampe e dei ripiani scale saranno finite con idropittura.

Le pareti e soffitti di box e cantine non verranno tinteggiati; tutte le parti in c.a. sono ad impronta di cassero (pilastri e solai) e le partizioni divisorie saranno in blocchetti di cls a faccia vista.

Le superfici esterne in calcestruzzo lasciate a vista saranno decorate con apposite vernici protettive. Le superfici esterne in muratura intonacate o a cappotto, saranno trattate con pittura adatta per esterni.

12. VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA CON RECUPERO DI CALORE

Tutti gli alloggi dell'edificio sono serviti da un impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC), che assicura un regolare rinnovo dell'aria interna nei locali abitati;

Durante la stagione fredda, l'aria esterna viene preriscaldata recuperando il calore di quella espulsa mediante uno scambiatore termico ad alta efficienza.

13. IMPIANTO IDRAULICO

Descrizione Impianto

L'alimentazione idrica sarà fornita dall'acquedotto comunale. L'edificio sarà dotato di contatore centralizzato installato dalla azienda erogatrice.

L'impianto di distribuzione dell'acqua sarà costituito da dorsali e colonne montanti di diametro adeguato e protetti con guaina termoisolante.

Alla base di ogni colonna montante sarà posta una valvola di intercettazione. Per garantire pressione adeguata ai piani superiori, l'impianto sarà dotato di autoclave se necessario.

Gli impianti di adduzione idrica, all'interno di ogni singolo appartamento, saranno eseguiti con sistema multistrato GEBERIT MEPLA o similari e si diramano dai collettori collocati all'interno degli appartamenti; quelli di scarico saranno eseguiti con tubazioni e raccordi in PHED GEBERIT o similari.

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di proprio contatore per la misurazione dei consumi di acqua fredda.

La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà di tipo "autonomo" con pompe di calore singole per ogni appartamento.

Le dotazioni di ogni appartamento sono descritte come segue:

Bagni

- n° 1 lavabo con colonna o semicolonna con gruppo miscelatore lavabo;

- n° 1 vaso WC completo di sedile e di cassetta di risciacquo a doppia mandata, incassata nella muratura dotata di placca di comando ed accessori di collegamento;

- n° 1 bidet con gruppo miscelatore bidet;

- n° 1 piatto doccia 90x70 o 80x80 proposti dall'impresa, con sifone doccia GEBERIT e gruppo miscelatore doccia incasso ed asta doccia saliscendi; in alternativa vasca da bagno proposta dall'impresa e sifone automatico per vasca GEBERIT con gruppo miscelatore vasca incasso con bocca d'erogazione e doccetta.

(il montaggio di eventuale mobile bagno, la fornitura e posa del box doccia/vasca sono a carico dell'acquirente)

Attacco lavatrice

In ogni alloggio è previsto n°1 attacco lavatrice con acqua fredda e calda e relativo scarico sifonato a parete, posizionato in uno dei bagni esistenti.
(il collegamento della lavatrice è a carico dell'acquirente)

Cucina e angoli cottura

- n° 1 punto adduzione acqua calda, fredda e scarico per lavello cucina
- n° 1 attacco lavastoviglie con acqua fredda e calda e relativo scarico sifonato a parete
(fornitura, posa e collegamento di lavello cucina e sifone e collegamento della lavastoviglie sono carico dell'acquirente)

14. SANITARI E RUBINETTERIA

Sanitari

Verranno installati sanitari in ceramica della marca IDEAL STANDARD serie CONNECT e CONNECT SPACE, 21, ACTIVE o di altra primaria. Tutti i sanitari saranno di colore bianco.

Modelli a scelta in base alle campionature proposte dalla D.L., che saranno esposte dal fornitore; eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente dall'acquirente al venditore.

Rubinerie

Verranno fornite e posate rubinetterie marca NOBILI serie ABC o NEW ROAD o NOBI, o di altra marca primaria, finitura cromata lucida .

Modelli a scelta in base alle campionature proposte dalla D.L., che saranno esposte dal fornitore; eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente dall'acquirente al venditore.

15. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà con pompa di calore. La regolazione interna della temperatura ambiente sarà gestita da un cronotermostato digitale programmabile.

I terminali di riscaldamento all'interno degli alloggi sono costituiti da pannelli radianti a pavimento alimentati ad acqua calda a bassa temperatura.

I pannelli sono realizzati con tubi multistrato posati su elementi di base inglobati in un getto di calcestruzzo di ricoprimento per formare una massa radiante omogenea a bassa temperatura. I circuiti hanno origine dai collettori di distribuzione, inseriti in cassette da incasso ispezionabili, collocate all'interno degli alloggi.

I bagni verranno integrati con termo arredo elettrico di colore bianco.

16. IMPIANTO ASCENSORE

Saranno installati ascensori di tipo automatici elettrici adatti anche per il trasporto di persone con disabilità motorie (come da normativa) portata 6 persone. Porte di piano in lamiera di ferro piegata, rivestite in laminato plastico, a due antine scorrevoli automatiche telescopiche di apertura mm. 800, accoppiate a quelle di cabina complete di fotocellula, luce di emergenza, bottoniera con pulsante di allarme e apri-porta, numerazione in rilievo e scritte braille, citofono, indicatore acustico "gong" all'arrivo al piano. La corsa si estenderà ai tre piani abitabili e al piano interrato.

17. IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

E' prevista la sola predisposizione per l'installazione di unità esterne sufficienti a gestire gli split interni per i soggiorni e le camere da letto, non sarà prevista nelle cucine, nei bagni e nei disimpegni.

La posizione per l'alloggiamento delle unità esterne sarà decisa dalla D.L. nel rispetto del decoro condominiale.

A seconda della scelta tra cliente e impiantista le opere di chiusura della macchina del raffrescamento saranno a carico di parte acquirente.

Si precisa che la fornitura ed installazione di tutte le apparecchiature per gli impianti di

condizionamento (unità esterne e split interni) sono a carico dell'acquirente.

18. IMPIANTO ANTIFURTO

E' prevista la sola predisposizione per l'impianto antifurto costituita da tubazioni vuote per sensori volumetrici (1 per ogni ambiente finestrato), sensori ad ogni serramento esterno, contatto su portoncino d'ingresso, sirena sul balcone, scatole per centralina ed inseritore.

Si precisa che la fornitura ed installazione di tutte le apparecchiature per gli impianti di allarme sono a carico dell'acquirente.

19. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto delle parti comuni è alimentato da un quadro generale collegato al contatore condominiale con interruttori di protezione e da altri sotto quadri di distribuzione. Gli impianti degli alloggi sono alimentati da contatori individuali, installati in apposito ed attrezzato locale contatore ubicato nelle parti comuni.

Ogni circuito sarà dotato di apparecchiature di comando e controllo tipo interruttori automatici e dispositivi elettrici ed elettronici di primaria qualità nel rispetto delle normative CEI e vigenti; l'impianto sarà realizzato secondo progetto sviluppato da tecnici specializzati.

L'illuminazione dei vani scala sarà realizzata mediante crepuscolare.

I corridoi cantina saranno illuminati da lampade comandate da pulsanti luminosi. Le aree esterne verranno illuminate da lampade a basso consumo.

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUENTI L'IMPIANTO DELLE UTENZE CONDOMINIALI:

- Impianto centralizzato di distribuzione della luce elettrica nelle scale;
- Impianto centralizzato di distribuzione della luce elettrica nel corridoio cantine;
- impianto centralizzato di distribuzione della luce aree esterne condominiali con dispositivi di accensione tipo crepuscolare;
- Impianto centralizzato di alimentazione del cancello carraio dotato di telecomando;
- Impianto centralizzato di alimentazione forza motrice e illuminazione ascensore;
- Impianto di alimentazione dei dispositivi di antenna TV centralizzata;
- Impianto di alimentazione video-citofono e pulsantiere;
- Impianto generale di messa a terra.
- Impianto di alimentazione locale centrale termica

DOTAZIONE IMPIANTO ELETTRICO PER OGNI ALLOGGIO

Gli impianti saranno di tipo ad incasso con tubazioni poste principalmente a pavimento sopra il piano rustico dei solai, e tubazioni a parete per linee ai centri volta ed interruttori di comando; le tubazioni saranno in PVC pesante tipo flessibile del diametro minimo 16 mm.

Le cassette di derivazione saranno in plastica con coperchio fissato con vite a filo intonaco; quadro elettrico ad incasso; le prese di corrente e gli apparecchi di comando saranno di tipo modulare LIVING BITICINO, o equivalenti.

Locale	Descrizione per alloggio tipo:	Quantità (N°)
Ingresso	Pulsante con targa porta nome	1
Soggiorno	Quadro elettrico	1
	Punto luce interrotto per centro volta	2
	Presse 10/16A	3/4
	Crono termostato	1
	Presse telefonica	1
	Videocitofono	1

	Presa TV satellitare	1
	Presa TV digitale terrestre	1
Cucina	Presa dedicata per alimentazione piano cottura che sarà predisposto solo ed unicamente per l'induzione	1
	Punto luce interrotto per centro volta	1
	Presa da 10 A sul piano di lavoro	1
	Punto luce per cappa	1
	Presa di servizio 10-16 A	1
	Presa da 10/16 A comandata per frigorifero	1
	Presa da 10/16 A comandata per forno	1
	Presa da 10/16 A comandata per lavastoviglie	1
	Presa TV digitale terrestre	1
Bagno principale	Punto luce interrotto per centro volta	1
	Punto luce interrotto per specchio	1
	Presa 10A/16A	1
	Presa schuko per lavatrice	1
Bagno di servizio	Punto luce interrotto per centro volta	1
	Punto luce interrotto per specchio	1
	Presa 10A/16A	1
Disimpegno	Punto luce interrotto per centro volta	1
	Presa 10A/16A	1
Camera da letto	Punto luce interrotto per centro volta	1
	Presa 10A/16A	3
	Presa TV digitale terrestre	1
	Presa telefonica	1
Cantina	Punto luce interrotto	1
	Presa 10A	1
Box	Punto luce interrotto	1
	Presa 10A	1

Eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente dall'acquirente.

20. SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE

Per l'area di pertinenza dell'edificio saranno previste le seguenti opere :

- sistemazione degli spazi a verde con seminazione tappeto erboso e piantumazione cespugli arborei;

- percorsi veicolari e pedonali verranno realizzati con elementi prefabbricati auto-bloccanti posati su idoneo sottofondo e delimitate con cordoli di contenimento in cemento o realizzati in opera o similari;
- impianto di illuminazione area cortile comune;
- rete fognaria per lo smaltimento delle acque piovane;

21. VARIE

L'edificio sarà dotato di pannelli fotovoltaici.

L'edificio non sarà dotato di impianto gas né per il riscaldamento condominiale né per le utenze private: per le cucine di ogni alloggio verrà predisposta una presa dedicata per l'alimentazione dei piani cottura ad induzione.

I costi degli allacciamenti a servizio dell'edificio e degli spazi condominiali relativi ad acqua potabile ed energia elettrica condominiale saranno a carico dell'impresa; saranno invece a carico dell'acquirente i costi relativi alla stipula delle attivazioni dei nuovi contratti per le utenze private con le aziende erogatrici dei servizi (luce, telefono, etc)

Dove nella presente descrizione lavori siano previste più alternative, la scelta relativa aspetta esclusivamente all'Impresa e alla Direzione Lavori, riservandosi inoltre il diritto di modificare il tipo delle opere o sostituire materiali indicati garantendo la stessa efficienza di servizio e l'equivalenza complessiva del valore.