



RESIDENZA THOVEX

Frazione Thovex - La Thuile
AOSTA

PROPRIETÀ:

IL THOVEX s.s. - Via Giuseppe Tartini n.64 - Torino

IMPRESA COSTRUTTRICE:

RIBA COSTRUZIONI s.r.l. - Via Sandro Botticelli n.80 - Torino

PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI:

Arch. Marco PECCHIO CHIARIGLIONE - Corso Re Umberto n.10 - Torino

CAPITOLATO DESCRITTIVO

L'intervento prevede la "Ristrutturazione edilizia con ampliamento" ai sensi dell'Art.2 della L.R. 24/09 ed efficientamento energetico e antisismico.

Il nuovo complesso residenziale nasce da due edifici esistenti.

L'**edificio non vincolato** viene completamente demolito e ricostruito sullo stesso sedime del fabbricato esistente, con la sopraelevazione di un ulteriore piano abitabile.

L'**edificio di pregio** viene demolito in parte, mantenendo alcune porzioni delle murature portanti esterne vincolate che vengono risanate ed adeguate agli standard antisismici attuali.

Il recupero del fabbricato non ne altera la natura nella sua sostanza, ma è orientato alla rifunzionalizzazione, rendendolo fruibile da terra a tetto con destinazione abitativa.

Il fabbricato che ne deriva ha tre/quattro livelli e, sfruttando il dislivello del terreno, consente di realizzare **otto unità immobiliari** di cui quattro con ingresso autonomo.

Cinque alloggi si sviluppano al piano e tre duplex su due piani.

Il complesso residenziale dispone di un locale tecnico comune oltre aree esterne/cortili privati di uso esclusivo degli appartamenti del piano terreno e terzo piano.

Vi è la possibilità di avere dei **posti auto o box** interrati nei pressi del fabbricato.

STRUTTURE

Nel rispetto dei sistemi costruttivi esistenti la struttura è sviluppata principalmente in **legno**, con le elevazioni (pilastri e setti) in **calcestruzzo armato**.

I solai intermedi sono in legno e calcestruzzo collaborante con rinforzi in **carpenteria metallica**.

I balconi e i terrazzi sono in legno.

COPERTURA

La copertura del fabbricato, è del tipo a due falde in **lose** di pietra, con l'inserimento di **abbaini e lucernari** che consentono un miglior sfruttamento dei sottotetti.

MURATURE ED ISOLAMENTI

Le **murature perimetrali** in pietra naturale dell'edificio vincolato che vengono mantenute sono riqualificate energeticamente dall'interno con la realizzazione di un'intercapedine isolata.

Le murature perimetrali dell'edificio che vengono costruite ex-novo sono realizzate con blocchi in laterizio alveolare, coibentate esternamente in conformità ai requisiti delle vigenti leggi, con sistema del tipo a "cappotto" per la porzione di edificio di nuova costruzione ed intonacate internamente.

Gli esterni dei fabbricati saranno caratterizzati dall'uso di materiale lapideo di rivestimento, in alternanza al legno. Sarà inoltre utilizzato l'intonachino con effetto calce sulle pareti che non presentano i tipi di rivestimenti citati sopra.

Le **murature divisorie** tra gli alloggi sono realizzate in parte con doppio paramento di mattoni in laterizio con interposto l'isolamento termico e acustico ed in parte con sistema di costruzione a secco con doppia struttura metallica placcata da doppie lastre di cartongesso adeguatamente isolato internamente nel rispetto dei requisiti termici ed acustici.

I **tramezzi** interni alle unità abitative sono realizzati anch'essi con sistema a secco con spessori da

12,5 cm a 15 cm in base alla tipologia di impianti da ospitare.

Tutte le murature e tramezzature delle unità abitative, sono appoggiate su apposite strisce elastomeriche fono-smorzanti, al fine di rendere le partizioni interne "flottanti" rispetto alla struttura del fabbricato in modo da abbattere la trasmissione acustica sia orizzontale che verticale secondo le specifiche normative delle vigenti leggi.

L'isolamento dei muri contro terra e del piano terra viene garantito con la realizzazione di **intercapedini** e di **vespaio areato**.

L'edificio plurifamiliare ottiene così la certificazione energetica in **CLASSE A**, che deriva dal risultato di una progettazione minuziosa, sensibile, rispettosa dell'ambiente ed indirizzata a garantire un ottimo confort termo igrometrico.

La tipologia costruttiva certifica il contenimento dei costi e il controllo delle emissioni inquinanti. È possibile, in corso di costruzione, operare scelte personalizzate di adeguamento della distribuzione interna dei locali, diverse da quelle di capitolato, concordabili con l'ufficio vendite.

FINITURA MURATURE E TRAMEZZATURE A SECCO

Sia le pareti perimetrali intonacate che i tramezzi a secco, verranno poi rifiniti con malta di rasatura rustica a base di calce e cemento, per tutti i vani interni delle unità abitative.

PAVIMENTI

Tutte le pavimentazioni, all'interno delle unità abitative, sono posate su un massetto autolivellante "galleggiante" sotto del quale è collocato un materiale fonoisolante ad alta densità rispondente ai requisiti normativi al fine di ridurre i rumori di calpestio trasmessi alle strutture orizzontali, garantendo un ottimo confort acustico per gli occupanti.

Ampia gamma di materiali, nell'ambito della nostra dotazione di capitolato, è riservata per la scelta delle pavimentazioni delle unità abitative.

Nella dotazione standard sono previsti materiali di prima scelta in **gres ceramico** per i BAGNI.

Per i SOGGIORNI e le CAMERE DA LETTO sono previsti materiali di prima scelta in **legno o gres** con relativo zoccolino.

Per i BALCONI/ TERRAZZI la pavimentazione è prevista in **legno**.

Per i LOCALI TECNICI la pavimentazione è eseguita in **gres**.

È possibile, in corso di costruzione, operare scelte personalizzate e diverse da quelle di capitolato.

RIVESTIMENTI

Nelle BAGNI sono previsti **rivestimenti ceramici** sulle pareti in abbinamento con il materiale usato per il pavimento ad una altezza variabile a seconda del formato delle piastrelle, anche questi con una ampia scelta di materiali da capitolato.

SCALE

Le scale condominiali con i relativi pianerottoli d'accesso alle unità abitative sono pavimentate con **materiale lapideo**.

Le scale di collegamento dei duplex sono realizzate in **legno**.

SERRAMENTI ESTERNI

I SERRAMENTI ESTERNI sono previsti in **legno** con finitura in larice spazzolata corredati di vetro-camera a tripla stratificazione rispondenti alle normative di legge.

SERRAMENTI INTERNI

Le PORTE INTERNE delle unità abitative sono previste in **legno**.

I PORTONCINI DI INGRESSO degli alloggi sono previsti in **legno** con finitura in larice spazzolata e serrature di sicurezza.

BALCONI

I parapetti dei balconi sono in **legno**, con disegno sviluppato tenendo conto dei vincoli estetici della zona.

OPERE IN PIETRA

I davanzali esterni/interni sono previsti in **pietra di Luserna** secondo il progetto architettonico generale.

IMPIANTO IDROSANITARIO

L'impianto sarà derivato dall'acquedotto comunale.

L'acqua calda sarà prodotta in forma autonoma mediante pompe di calore e relativo accumulo, sistema che può essere gestito anche da remoto.

L'acqua potabile fredda e calda sanitaria saranno distribuite all'interno dei vari alloggi tramite tubazioni in multistrato.

L'utilizzo sarà contabilizzato mediante appositi contabilizzatori.

La distribuzione all'interno dei servizi igienici e cucine sarà realizzata a collettori, sistema che evita la realizzazione di giunzioni sottopavimento, ma al contrario realizza tratte uniche dal collettore a parete fino all'apparecchio sanitario, con la possibilità di intercettare e chiudere la singola adduzione d'acqua fredda o calda ad ogni singolo sanitario.

Da ciascun apparecchio sanitario avrà origine l'impianto di scarico acque nere, tutta la rete sarà raccolta in un unico collettore che sarà allacciato alla fognatura comunale.

I sanitari saranno del tipo filo-parete con basamento a terra e con relativi miscelatori.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento degli appartamenti sarà di tipo radiante a pavimento alimentato elettricamente e scalda-salviette elettrici nei servizi igienici.

Il sistema radiante elettrico a pavimento consente in tempi molto veloci dall'accensione il raggiungimento della temperatura del pavimento di oltre 20°C. L'impianto di riscaldamento non deve essere lasciato acceso da autunno a primavera senza interruzioni, ma consente la massima flessibilità di uso. Il sistema consente inoltre di gestire i pavimenti radianti in ogni stanza indipendentemente l'una dall'altra.

L'assenza di combustione garantisce un'altissima riduzione della manutenzione dell'impianto ad irraggiamento elettrico perché non richiede il controllo e la pulizia della combustione, della regolazione delle apparecchiature di sicurezza, dei corpi scaldanti o dei filtri dell'aria

Il riscaldamento sarà integrato con stufe a pellet (combustibile economico ed ecologico) per aumentare il comfort abitativo e garantire funzioni estetiche di grande qualità con un elevato potere

calorifico.

L'intero sistema di riscaldamento sarà gestibile da remoto.

IMPIANTO TV E TELEFONO

Ogni unità abitativa all'interno dei propri locali è predisposta (posa tubi e scatole ad incasso) per impianto telefonico/dati, in base alle nuove disposizioni normative dettate dalla liberalizzazione dei gestori telefonici, e per impianti di comunicazione ad alta velocità.

Il singolo utente provvederà alla richiesta della propria linea.

L'impianto televisivo, centralizzato, permette la ricezione dei canali terrestri/satellitari.

Ogni unità abitativa è dotata di una presa TV nei seguenti locali: soggiorno e camere da letto.

IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici asserventi le unità abitative rispondono alle norme CEI 64-8 Variante 3 - Allegato A "Ambienti residenziali - prestazioni dell'impianto", garantendo una dotazione prestazionale definita LIVELLO 1.

In aggiunta a quanto previsto dalla sopracitata norma, ogni unità abitativa è dotata di un sistema per la GESTIONE ENERGIA, che permette di effettuare il controllo della massima potenza impegnata prevenendo l'intervento della protezione termica a bordo del contatore elettrico come conseguenza di un sovraccarico causato dall'accensione contemporanea di più elettrodomestici.

L'ammontare della potenza assorbita viene costantemente monitorato tramite una centrale di controllo che attiva, in caso di sovraccarico, dispositivi attuatori per la sconnessione dei carichi collegati.

Altro particolare tecnico è il SALVAVITA STOP&GO che evolve il concetto di sicurezza e garantisce la massima continuità di servizio. Nel caso di intervento intempestivo dell'interruttore differenziale (temporali, disturbi elettrici, ecc.), il congegno ripristina l'alimentazione della corrente in condizione di totale sicurezza.

In caso di necessità è presente, nella zona di ingresso, una lampada d'emergenza.

La dotazione indicativamente prevista dal capitolato, variabile in base alle dimensioni dei vani delle varie unità abitative, comprende un massimo di:

Soggiorno:

1/2 punti luce – 6 prese 10/16 A – 1 presa telefonica (predisposizione) – 1 presa TV (ricezione canali terrestri) – 1 presa tv SAT. (ricezione canali satellitari).

Zona Cucina:

1 punto luce – 3 prese 10/16 A - 4 prese 16 A protette (forno, lavastoviglie, piano induzione, cappa, quest'ultima non fornita).

Camere:

1 punto luce – 3/5 prese 10/16 A – 1 presa telefonica (predisposizione) – 1 presa TV (canali terrestri)

Bagni:

1 punto luce – 1 punto luce specchiera - 1 presa 16 A protetta (lavatrice) - 2 prese 10/16 A

Ingresso e disimpegno:

Quadro elettrico generale Unità Abitativa – 1/2 punti luce – 1 presa 10/16 A – lampada di emergenza di tipologia da incasso

Terrazzi/balconi:

1 presa 10/16 A stagna ed un punto luce completo di corpo illuminante.

Impianto citofonico:

Gli alloggi con accesso dalla scala comune sono dotati di impianto citofonico mentre gli alloggi con

accesso diretto sono dotati di campanello.

AREE VERDI

Gli appartamenti siti al piano terreno e piano terzo sono dotati di cortile/giardino ad uso esclusivo e dotati di attacco acqua esterno.

AREE CONDOMINIALI E PARCHEGGIO

Il complesso residenziale dispone di aree ad uso condominiale per consentire l'accesso agli alloggi oltre alla dotazione di aree per la collocazione della parte tecnologica.

In esterno trovano collocazione aree destinate a parcheggio, zona di manovra e passaggi pedonali.

All'interno del locale tecnico retrostante si troverà un vano **deposito sci**.

N.B.: Il presente capitolato è indicativo delle specifiche tecnico-costruttive dell'immobile.

La società costruttrice, peraltro, si riserva il diritto di apportare tutte le modifiche che in corso di costruzione si rendessero necessarie per un miglior completamento dell'opera.