

RESIDENZA TORINO 42

via Torino, 42 - BEINASCO

PEC area RC2



CAPITOLATO GENERALE CLIENTI

Ufficio vendite: 011-3580977

INDICE GENERALE

1.1. FONDAZIONI E STRUTTURA:	6
1.2. MURATURE PERIMETRALI:	6
1.3. MURATURE INTERNE:	6
1.4. INTONACI:	7
1.5. TETTO E FALDALERIA:	7
1.6. ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO:.....	7
1.7. PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, SCALE E DAVANZALI:.....	8
1.8. SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI:	8
1.9. RINGHIERA SCALA E PARAPETTI BALCONI:	9
1.10. AREE COMUNI ESTERNE:	9
1.11. ASCENSORE:.....	9
1.12. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA.....	9
1.13. IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA.....	10
1.14. IMPIANTO IDRAULICO:	10
1.15. APPARECCHI IGIENICO-SANITARI E DI CUCINA:.....	10
1.16. IMPIANTO ELETTRICO:	11
1.17. IMPIANTO DOMOTICO:.....	13
1.18. IMPIANTO TELEFONICO:	13
1.19. IMPIANTO TV AD ANTENNA CENTRALIZZATA:.....	13
1.20. OPERE VARIE DI COMPLETAMENTO	14

PREMESSA

L'edificio si trova a Beinasco, in via Torino 42, con il fronte principale costruito lungo la via, in continuità con l'edificio adiacente. Il fabbricato è caratterizzato dalle grandi pareti in mattoni faccia a vista sui lati est ed ovest e da dagli ampi terrazzi sul lato sud.

Dati principali:

- 4 piani fuori terra + piano attico
- 9 unità immobiliari residenziali, tutte con terrazzo
- 1 locale terziario / commerciale
- 10 box singoli + 1 box doppio
- Ottime prestazioni energetiche: Classe A4 ed utilizzo di fonti rinnovabili a copertura dell'80% del fabbisogno energetico
- Riscaldamento a pavimento alimentato tramite pompa di calore e pannelli fotovoltaici
- Ventilazione meccanica controllata decentralizzata con filtrazione dell'aria e recupero del calore – livelli ottimali di comfort e di ricambio dell'aria.

Su via Torino si trovano l'accesso pedonale all'atrio condominiale, l'accesso carraio all'area interna e la rampa che conduce all'interrato, ove si trovano l'autorimessa, le cantine a servizio delle unità immobiliari e due locali tavernetta collegati agli appartamenti a piano terra.

Il piano attico, collegato direttamente agli appartamenti sottostanti, è costituito da una parte abitabile con grande terrazzo sul lastrico solare e da una parte di volume accessorio.



L'area scoperta del lotto è dedicata in parte a giardino privato e in parte ad area comune, con ulteriori 6 posti auto scoperti su pavimentazione inerbata .

Nell'area comune interna al lotto è presente un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti. L'edificio sarà realizzato secondo il progetto edilizio di cui al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Beinasco, nel pieno rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche e delle prescrizioni stabilite dal P.R.G.C.

I principali materiali di finitura esterni saranno:

- murature: in parte intonacate, in parte laterizio facciavista ed in parte rivestite in doghe in legno o materiale effetto legno (all'interno dei balconi);
- serramenti esterni: in legno con specchiature in vetrocamera;
- parapetti balconi: in elementi metallici con pannellature in parte in lamiera microforata e in parte a bacchette a disegno semplice;
- copertura: a falde inclinate con manto in lastre di lamiera Rehinzink o similare e in parte in lastrico solare impermeabilizzato e pavimentato.

In fase esecutiva, la società proprietaria e la Direzione dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Qualsiasi variante interna alle singole unità immobiliari potrà essere apportata esclusivamente previa approvazione della Direzione dei Lavori, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e verrà contabilizzata dal Committente.

1.1. FONDAZIONI E STRUTTURA:

L'autorimessa al piano interrato occupa quasi interamente il lotto edificabile, per cui lo scavo sarà preceduto dalla realizzazione di opere di sostegno e contenimento del terreno tramite palificazione lungo tutto il perimetro del lotto e successivo muro in cemento armato.

La struttura portante sarà in calcestruzzo gettato in sito, con fondazioni di tipo continuo secondo le previsioni del progetto esecutivo, solai in c.a. alleggeriti da blocchi in laterizio per la parte residenziale e solai in lastre prefabbricate in cls tipo "predalles", di resistenza al fuoco predeterminata a copertura dei piani interrati.

Tutte le strutture saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo delle opere in cemento armato.

I pavimenti dei locali tavernette sono realizzati con sottofondo termoisolante, mentre le cantine, la corsia di manovra e le autorimesse sono in calcestruzzo elicoterato con finitura al quarzo .

1.2. MURATURE PERIMETRALI:

Le murature perimetrali di tamponamento saranno realizzate con sistema tradizionale in muratura a cassavuota, di spessore indicativo di 35 cm, costituite da doppia parete in laterizio (sp. 8 cm e 12 cm) con interposti materiali ad alte prestazioni di isolamento termico e acustico - tipo stiferite accoppiata con lana di roccia.

Come evidenziato nei disegni di prospetto, le murature esterne avranno diverse finiture: saranno in parte in mattone faccia a vista, in parte intonacate ed in parte rivestite in legno o materiali effetto legno , nelle parti protette dai balconi.

I “setti” che caratterizzano i fronti laterali dell’edificio e che scandiscono i prospetti nord e sud saranno realizzate con mattone facciavista, di tipo pieno lavorato a mano della Fornace Fosdondo.

1.3. MURATURE INTERNE:

Le pareti divisorie fra le unità adiacenti e tra alloggi e parti comuni avranno uno spessore indicativo di 35 cm saranno realizzate con tripla parete in laterizio con interposto isolamento termico e acustico in fibra di vetro o lana di roccia.

Le murature di divisione tra la zona delle le autorimesse ed i restanti locali del piano interrato saranno realizzate con blocchi di calcestruzzo leggero con spessore idoneo secondo progetto atti a garantire **la resistenza al fuoco (REI)** prevista ove necessario.

I divisori delle cantine e dei box auto saranno realizzate con blocchi in cemento dello spessore di cm. 8, lavorati faccia a vista, con giunto stilato. Ove necessario saranno dotati di apposite aperture per il passaggio dell’aria.

I tramezzi interni agli alloggi saranno realizzati con muri in mattoni forati pesanti e malta mista dello spessore di cm 8 / muro finito cm 10 intonacati su entrambi i lati e lisciati a patrio.

1.4. INTONACI:

Gli appartamenti saranno intonacati con successiva rasatura e finitura a civile.

1.5. TETTO E FALDALERIA:

I solai di copertura inclinati saranno realizzati in calcestruzzo armato con blocchi laterizi, coibentati all’estradosso. Il manto di copertura è previsto con tetto a falde con manto in lastre di lamiera Rehinzink o similare zincata preverniciata.

Tutte le strutture emergenti dal tetto quali camini, esalatori e canne varie, saranno dotate di idonei faldali disposti e risvoltati in modo da impedire qualsiasi infiltrazione. Lattonerie in genere, canali di gronda, pluviali e faldali saranno in lamiera verniciata oppure in Reinzink oppure in acciaio inox oppure in rame secondo le indicazioni della D.L.

In corrispondenza del colmo, il tetto sarà dotato di "linea vita", conforme alla norma tecnica di riferimento, per consentire le future manutenzioni del manto di copertura in sicurezza.

1.6 ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO:

Tutto l'involucro dell'edificio, pareti esterne, solai sul piano cantinato e tetto, è coibentato secondo quanto previsto nel progetto e nelle relazioni di calcolo dell'isolamento termico e acustico e nel rispetto delle normative regionali e nazionali vigenti.

Per le pareti esterne in muratura a cassavuota in generale si prevede un doppio strato di isolante, costituito da pannelli in lana minerale e pannelli in schiuma poliuretana, per soddisfare le prestazioni termiche ed acustiche.

I muri tra le diverse proprietà saranno coibentati mediante pareti multistrato composte da paramenti in laterizio e pannelli isolanti in lana minerale, e posati su strisce fonoisolanti per desolidarizzare acusticamente le pareti dal solaio.

Tutti i solai confinanti con l'esterno o con volumi non riscaldati saranno coibentati con pannelli sottopavimento o a soffitto.

I pavimenti saranno realizzati con interposto materassino isolante acustico a protezione dal rumore di calpestio. Le condotte di scarico saranno rivestite da calze isolanti antirumore.

1.7. PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, SCALE E DAVANZALI:

Parti comuni

- Tutte le aree comuni ed i percorsi interni (atrio di ingresso, corridoi) ai vari piani dell'edificio in grés porcellanato effetto pietra, del tipo a tutta massa.

Piano interrato:

- locale autorimessa: pavimento in battuto di cemento lisciato con indurente antispolvero;
- cantine e corridoi cantine: pavimento in calcestruzzo elicotterato con finitura al quarzo
- tavernette: piastrelle in gres porcellanato.

Alloggi:

- zona giorno ed ambienti di servizio: piastrelle in gres porcellanato formato 30 x60 - 60x60 cm oppure formato listone in gres porcellanato 20x120 (prezzo di listino 35 /mq)

- camere letto: parquet in listoncini in legno parquet prefinito con incastri maschio/femmina (prezzo di listino 54 /mq)
- servizi igienici: piastrelle in ceramica monocottura o gres porcellanato (prezzo di listino 35/mq)
- balconi e terrazzi: grés porcellanato resistente al gelo, del tipo a tutta massa, con posa incollata o posa galleggiante a secco su supporti in plastica (prezzo di listino 30/mq)
- Rivestimento bagni, parete attrezzata cucine e risvolto: piastrelle in gres porcellanato o ceramica smaltata colorata, dimensioni indicative 20x20 cm, altezza fino al coprifilo delle porte interne - cm 220 circa (prezzo di listino 35/mq)
- zoccolini: in legno o ceramica- in abbinamento alle pavimentazioni.
- Soglie e davanzali: in materiale lapideo quale marmo lucidato o pietra naturale (luserna).

Aree pavimentate esterne:

- Pavimentazione in marmette autobloccanti carrabili, parte con blocchetti effetto pietra, parte con blocchetti per pavimentazione inerbita o prato armato.

1.8. SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI:

I serramenti esterni saranno in legno a vista verniciato con vetrate basso emissive composte da due lastre di vetro con interposta camera interna con gas Argon, montati su controtelai premurati, con dimensioni e specchiature come da disegno e spessore e prestazioni termiche come da Legge 10/91, ai fini del raggiungimento della classe energetica "A". Saranno dotati di apertura a battente e nei bagni e nelle cucine, anche di apertura a vasistas (ove cucina e soggiorno siano un unico ambiente con più serramenti, solo un serramento sarà anche dotato di apertura a vasistas). Tutti i serramenti esterni saranno dotati di predisposizione all'installazione delle zanzariere.

I serramenti esterni saranno montati su monoblocchi con VMC integrata, cassonetti termoisolati, corredati di tapparelle motorizzate in alluminio coibentato.

Le porte interne degli alloggi saranno in legno tamburato, laccate o impiallacciate della ditta BERTOLOTTO PORTE modello 200 bianca, modello 200 noce, modello grafite 111, modello grafite 201 V noce e bianca con vetro bianco latte.

I portoncini di ingresso saranno ad un solo battente, laccate in colore, del tipo blindato con serratura di sicurezza e coibentati.

Le porte di accesso delle autorimesse saranno basculanti, in lamiera zincata preverniciata, con eventuali aperture per aerazione permanente. Sono predisposte per la motorizzazione.

Le porte delle cantine saranno in lamiera zincata liscia, con serratura.

I locali accessori nel sottotetto saranno illuminati da lucernari apribili tipo "VELUX".

1.9 RINGHIERA SCALA E PARAPETTI BALCONI:

La ringhiera delle scale sarà realizzata con elementi in ferro verniciato con mancorrente in legno.

Le ringhiere dei balconi saranno in metallo a bacchette con profili pieni, fissati su piantoni e, o in pannelli di lamiera microforata su telai complete di corrimano superiore.

1.10 AREE COMUNI ESTERNE:

Nel cortile interno saranno realizzati posti auto pavimentati con marmette autobloccanti inerbite, con corsello di accesso in marmette autobloccanti.

Le recinzioni saranno a giorno su muretto in c.a., realizzate in conformità alle norme di attuazione del piano esecutivo.

L'area verde sarà trattata a prato con piantumazioni di essenze a basso fusto.

1.11 ASCENSORE:

E' previsto un impianto di ascensore con fermata ad ogni piano compreso l'interrato di primaria casa adatto all'uso da parte di disabili e rispondente alle normative vigenti. (Kone S.p.a ascensori)

La cabina avrà pareti e soffitti rivestiti con pannellature in lamiera di acciaio verniciata oppure antigraffio o similari con pavimento in gomma , illuminazione interna diffusa, specchio installato nella parete di fondo.

I vani ascensore saranno opportunamente isolati nel rispetto dei requisiti acustici.

1.12 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA

L'edificio sarà dotato di una centrale esterna, ubicata nell'area a giardino, e composta da tre pompe di calore di potenza totale pari a 25kW abbinata a n.3 unità interne poste nel locale tecnico ricavato al piano interrato, salvo indicazioni diverse derivanti da progetto .

Le pompe di calore saranno in parte alimentate dall'impianto a pannelli fotovoltaici posto in copertura.

L'impianto di riscaldamento sarà composto da pannelli radianti posti sottopavimento, con temperatura di mandata di 40°. Per ogni unità sarà realizzato un collettore di servizio nel quale sarà posizionata la valvola di zona collegata al cronotermostato posto nel soggiorno.

Per i bagni dovranno saranno installati radiatori integrativi tipo scaldasalviette elettrici.

1.13 IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Gli appartamenti saranno dotati di ventilazione meccanica controllata decentrata indipendente, realizzata tramite sistema puntuale integrato nel monoblocco del serramento, con sistema di filtrazione aria e recupero di calore.

1.14 IMPIANTO IDRAULICO:

Gli scarichi orizzontali e verticali delle acque reflue, saranno realizzati con tubazioni di materie sintetiche termo-resistenti non soggetti alla corrosione e resistenti alle sostanze chimiche quali acidi e solventi.

1.15 APPARECCHI IGIENICO-SANITARI E DI CUCINA:

I bagni saranno dotati degli apparecchi previsti nei disegni di progetto (lavabo, wc, bidet e doccia o vasca)

I sanitari (wc, bidet e lavabo) saranno della Ideal Standard serie Tesi New o serie I-Life .

I piatti doccia Ideal Standard serie Gemma 2 dim 80x 80 o 90x70..

Le vasche, Ideal Standard Connect air, saranno in acrilico, dimensioni 160/170 x 70 cm.

La rubinetteria sarà del tipo monocomando a miscelatore Ideal Standard serie Ceraplan o Ceraline, con asta saliscendi per la doccia della serie M3 Smart

Le cassette di scarico saranno della Ideal Standard serie Prosys incassate nel muro, complete di placca con pulsante bianco a doppio flusso e relativi accessori.

Le predisposizioni per le lavatrici, di norma poste in bagno o negli sgabuzzini, saranno dotate di attacco acqua fredda, e scarico dedicato.

In ogni cucina saranno installati attacco acqua calda / fredda e scarico per lavello e attacco acqua e scarico per lavastoviglie.

Per l'alloggio al piano terra (giardini) e per quelli al piano sottotetto (terrazzi), è previsto un punto adduzione acqua fredda all'esterno.

Per le parti comuni:

- un lavandino con relativo rubinetto per acqua fredda e scarico nel corridoio cantine;
- un punto adduzione acqua fredda nelle parti comuni esterne (giardino o parcheggio).

1.16 IMPIANTO ELETTRICO:

L'impianto in oggetto comprenderà tutte le opere, provviste e forniture occorrenti a dare in opera e perfettamente funzionante l'impianto elettrico delle singole unità, completo di tutti gli apparecchi e gli accessori, compresi quelli di manovra, protezione e di interruzione.

L'impianto avrà inizio a valle del punto di consegna dell'energia da parte dell'Ente distributore al piano interrato e dovrà essere eseguito secondo le attuali norme in vigore (C.E.I.), secondo quanto normato dalla società distributrice.

L'edificio sarà dotato dei seguenti impianti:

- ☒ Quadri elettrici BT;
- Distribuzione in BT;
- ☒ Impianto di illuminazione;
- ☒ Impianto di illuminazione di emergenza a led;
- ☒ Impianto forza motrice;
- ☒ Impianti ausiliari;
- ☒ Impianto di terra;
- ☒ Predisposizione impianto ricarica auto elettriche;
- ☒ Impianto fotovoltaico
- ☒ Cannello carraio elettrificato

Le parti comuni saranno illuminate da plafoniere a led a basso consumo energetico, in vetro o policarbonato.

Per ogni box auto si prevede la fornitura e posa in opera di un quadro stagno con portelli contenente i contatori parziali più differenziali. Per ogni alloggio si prevede la fornitura e posa in opera di un quadro da incasso con portella in plastica con interruttori differenziali a cui saranno sottesi i vari circuiti, come sarà specificato dal progetto esecutivo.

Per quanto riguarda gli appartamenti si prevedono le seguenti dotazioni:

Ingresso:

- n° 1 videocitofono
- n° 1 punto per modem per controllo domotica e antifurto
- n° 1 punto luce con 2 deviatori
- n° 2 punto presa 10/16 A con un frutto

camere da letto e camerette:

- n° 1 punto luce con 2 deviatore (porta e comodino)
- n° 4 punto presa 10/16 A con un frutto
- n° 1 predisposizione collegamento di rete

soggiorno:

- n° 2 punti luce con 2 deviatore ognuno
- n° 6 punto presa 10/16 A con un frutto
- n° 1 presa telefonica
- n° 1 presa tv terrestre/satellitare
- n° 1 punto rete internet/sky

cucina:

- n° 1 punto luce con interruttore
- n° 1 punto luce sul lavello a parete
- n° 3 prese comandate con interruttore magnetotermico bipolare per gli elettrodomestici
- n° 4 punto presa 10/16 A con un frutto
- n° 1 presa tv terrestre/satellitare
- n.1 predisposizione collegamento di rete

bagni:

- n° 1 punto luce con interruttore all'esterno
- n° 1 punto luce a parete (specchio) con interruttore
- n° 1 punto presa 10/16 A con un frutto
- dove predisposta la lavatrice n° 1 presa comandata con interruttore magnetotermico bipolare

corridoi e disimpegni:

- n° 1 punto luce con 2 deviatore
- n° 2 punto presa 10/16 A con un frutto

balconi:

- n° 1 punto luce con interruttore

terrazzi e giardini:

- n° 1 punto luce con interruttore
- n° 1 punto presa stagna 10/16 A

cantine:

- n° 1 punto luce con interruttore e
- n° 1 punto presa stagna 10/16 A
- entrambi con partenza da contatore alloggio

box:

- n° 1 punto luce con interruttore
- n° 1 punto presa stagna 10/16 A
- entrambi con alimentazione linea box parti comuni con contatore singolo
- n° 1 predisposizione per punto ricarica auto elettrica

Impianto antifurto:

Verrà fornito impianto di antifurto ELMO con gestione da remote basic composto da centrale, sirena esterna, tastiera di comando e sensori volumetrici

Tapparelle:

Tutti i serramenti saranno dotati di tapparelle motorizzate

Predisposizioni:

Predisposizione per soggiorno e camere da letto di climatizzazione.

1.17 IMPIANTO DOMOTICO:

Gli alloggi saranno dotati di impianto domotico, di tipo tradizionale con sistema WIFI marca SHELLEY o similari, comprensivo di controllo da remoto con app. Si prevedono le seguenti dotazioni minime:

- impianto videocitfonico WI – FI BTICINO
- controllo temperatura / cronotermostato WI – FI BTICINO o FINDER
- controllo impianto antifurto
- controllo tapparelle motorizzate

1.18 IMPIANTO TELEFONICO:

In ogni alloggio sarà prevista l'installazione di un attacco telefonico nel soggiorno o nell'ingresso, pronto al collegamento.(allacciamento escluso).

1.19 IMPIANTO TV AD ANTENNA CENTRALIZZATA:

L'edificio sarà dotato di impianto di antenne centralizzate, costituito da un'antenna per la ricezione del digitale terrestre con centralina predisposta a servire il numero di prese di tutto il palazzo ed un'antenna parabolica per la ricezione del segnale satellitare.

1.20 OPERE VARIE DI COMPLETAMENTO:

Nell'autorimessa saranno disposti un numero di estintori portatili con i relativi cartelli di segnalazione secondo quanto previsto dal progetto.

I cavedi di aerazione dei locali interrati e le bocche di lupo di aerazione delle cantine saranno chiusi superiormente da griglia metallica tipo Orsogrill, posata su telaio metallico, con opportuno rompigoccia.

Nell'atrio di ingresso saranno collocate le cassette delle lettere, con sportelli in cristallo , cerniere a frizione in numero corrispondente agli alloggi più una condominiale.

Si evidenzia che per quanto non specificato si fa riferimento al progetto esecutivo e alle disposizioni e indicazioni della Direzione Lavori.

Il presente capitolato è da ritenersi indicativo, le tipologie di materiali indicate potranno essere oggetto di variazione con installazione di elementi di pari livello o superiori. La Fibe S.r.l. si riserva la facoltà di apportare eventuali modifiche senza preavviso alcuno anche in virtù di necessità tecniche che potranno essere riscontrate in fase di esecuzione e in attuazione delle disposizioni della Direzione Lavori.