



# RESIDENZA BALDASSARRE

## POIRINO

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

Il complesso "Baldassarre" è il nuovo intervento residenziale che sorgerà a Poirino, precisamente tra Via Pralormo e Via Prof. Sac. B. Brossa.

Costituito da un unico edificio diviso in tre unità immobiliari unifamiliari di cui due libere su 3 lati e una libera 2 lati, ciascuna con ingresso pedonale e accesso carraio all'autorimessa (accesso indipendente solo per l'unità ad ovest).

Ogni unità abitativa è elevata di due piani fuori terra ed ha una porzione di giardino sia anteriormente e sia posteriormente, mentre le due porzioni esterne laterali anche sul lato libero.

### COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA

La composizione delle villette internamente è quasi uguale per tutte e 3 le unità abitative e prevede un piano terreno composto da soggiorno, cucina, bagno, autorimessa, centrale termica e un piano primo composto da 3 camere (di cui una matrimoniale e due singole) e bagno.

### STRUTTURA PORTANTE ANTISISMICA

La struttura sarà realizzata in cemento armato costituita da pilastri e travi del medesimo materiale. Le fondazioni saranno in cemento armato del tipo a platea.

I solai saranno del tipo latero-cemento e saranno realizzati in opera con spessore di 20+5 cm Il tetto verrà realizzato in legno lamellare di abete.

### IL VESPAIO AERATO

Al di sopra della platea verrà realizzato un vespaio aerato con igloo dello spessore cm 20 + 5 cm di cappa in cemento armato con rete elettrosaldata.

### COLLEGAMENTI VERTICALI

Le scale saranno realizzate con rampanti e pianerottoli in cemento armato, con finitura per le pedate incassate in pietra di Luserna mentre le alzate saranno finite con un agglomerato bianco.

\*Se in fase di lavorazione l'acquirente sarà in tempo potrà decidere come apportare eventuali modifiche sui materiali;

## **I TAMPONAMENTI**

Le murature perimetrali saranno realizzate in blocchi di poroton a foratura verticale, dello spessore cm 25. Verrà realizzato esternamente, un cappotto in polistirolo graffittato con spessore cm 12, in modo tale da soddisfare quanto previsto dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico. Dette murature saranno intonacate internamente e rasate esternamente, secondo indicazioni della D.L..

I tamponamenti divisorii fra le unità abitative saranno realizzati con muratura a cassa-vuota con i due muricci spessore cm 8 con interposto uno strato di isolante termo-acustico.

## **LA COPERTURA**

La copertura sarà realizzata in legno lamellare tipo GL24. I travi calanti e i colmi saranno in legno lamellare di abete di I scelta GL24, sagomati nel passafuori, pretagliati in segheria con idonee dimensioni.

La copertura del fabbricato verrà realizzata con strato di perline spessore cm 2, tessuto traspirante, strato di 8 cm di fibra di legno, strato di 8 cm di greypor asse da 2 cm a formare pacchetto, corrente 8x4 parallelo ai travi del tetto per avvitare tutto il pacchetto alla struttura portante, tessuto antiacqua, correnti porta tegole e tegole portoghesi in laterizio.

Gli spioventi, i tettucci sovrastanti i balconi e la copertura dei porticati saranno realizzati senza isolamento termico con la sola posa di perline sovrastanti i travi e telo antigoccia.

## **GRONDE, PLUVIALI E SCARICHI**

### **GRONDE E PLUVIALI**

Tutte le gronde saranno realizzate in lamiera zincata preverniciata colore testa di moro (mm.6/10) a sezione circolare sviluppo 40.

I pluviali di discesa e relativi messicani, aggraffati alle murature completi di elementi di supporto ed eventuali pezzi speciali saranno in lamiera zincata preverniciata spessore 6/10 aventi il diametro di cm 10. Tutti i pluviali termineranno al piede con pozzetto sifonato.

I faldali, le converse e le scossaline ove necessari saranno in lamiera zincata preverniciata spessore 6/10.

## **SCARICHI e CANNE DI VENTILAZIONE ED ESALAZIONE**

Gli scarichi delle acque bianche e nere saranno sdoppiate, le tubazioni saranno in gheberit internamente agli alloggi e pvc pesante all'esterno.

## **I SERRAMENTI**

I serramenti esterni saranno costituiti da persiane, finestre e porte finestre in legno scelti dalla ditta esecutrice, i vetri saranno del tipo vetrocamera a norma di legge. I serramenti saranno verniciati tinta noce e verranno realizzati con caratteristiche tali da rispettare la vigente normativa.

Tutte le aperture dei serramenti sono da intendersi con apertura battente e a vasistas.

Il portoncino d'ingresso sarà blindato modello tablet 1 plus 90x210.

Le porte interne al piano terreno e al piano primo saranno in legno tamburato impiallacciato, cieche, complete di serrature del tipo normale e maniglie in ottone brunito. Il prezzo della singola porta sarà di 300 € posata in opera.

La porta di accesso al box auto sarà con elementi coibentati in lamiera preverniciata ad apertura sezionale, automatizzata.

Le porte di separazione tra autorimessa e altri locali rispetteranno le vigenti normative.

Il cancello carraio in acciaio zincato sarà solo sull'unità con accesso da Via Pralormo e sarà dello stesso tipo della recinzione e sarà automatizzato.

I cancelli pedonali saranno della stessa tipologia della recinzione e saranno apribili con serratura automatica collegata al citofono.

Sarà prevista la predisposizione per le zanzariere del tipo incassato.

Non sono previste nel presente capitolato: inferriate, tende da sole.

#### **LE PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

Le pavimentazioni esterne quali quelle dei balconi e del marciapiede al piano terreno saranno dello stesso tipo o simili di quelle già posate nei fabbricati già realizzati.

Le pavimentazioni delle scale esterne di accesso alle U.I. saranno uguali per tutte le abitazioni e decise dall'impresa costruttrice. Le scale saranno realizzate con alzate in pietra di luserna e pedate in lastre di porfido lavorate a mosaico opus incertum. La pavimentazione dell'ingresso carraio, esterna al cancello, sarà realizzata in autobloccanti.

#### **LE PAVIMENTAZIONI INTERNE**

Sarà a cura e spese dell'impresa la formazione dei pavimenti di tutte le camere e i disimpegni del piano terreno e primo. L'autorimessa e il locale centrale termica saranno pavimentati con battuto in c.a. liscio con elicottero.

Le pavimentazioni interne del piano terreno e piano primo saranno in gres porcellanato a scelta del cliente, per le quali è prevista una spesa da parte dell'impresa fino a € 25,00 al mq. La scelta dei materiali dovrà effettuarsi nel periodo indicato dall'impresa costruttrice, presso punti vendita dalla stessa indicati. Lo zoccolino che farà da cornice ai pavimenti sarà scelto dall'acquirente e avrà un prezzo massimo di 8 euro al metro. La posa delle piastrelle è da intendersi in quadro o in diagonale e sono escluse tutte le lavorazioni particolari (giochi di piastrelle, disegni, ecc) eventualmente richieste dalla parte acquirente.

I pavimenti dei bagni saranno in gres porcellanato, le pareti saranno rivestite ad altezza di cm. 200 con piastrelle in gres porcellanato, sulla parete del lavabo e nelle due pareti interne al box doccia. La posa delle piastrelle è da intendersi in quadro o in diagonale e sono escluse tutte le lavorazioni particolari (giochi di piastrelle, disegni, ecc.) eventualmente richieste.

Le cucine avranno 5 metri lineari di rivestimento in piastrelle di gres porcellanato per una fascia avente un'altezza di 70cm. circa. Per la scelta dei materiali è da osservarsi la stessa modalità indicata per le pavimentazioni. Il costo di dette piastrelle quindi sarà di 25 €/mq come prezzo di vendita già scontato. La posa delle piastrelle è da intendersi in quadro o in diagonale e sono escluse tutte le lavorazioni particolari (giochi di piastrelle, disegni, ecc...) eventualmente richieste.

Tutte le greche, i decori, i rosoni, ecc. sono da intendersi a carico dell'acquirente ed escluse dal presente capitolato. In caso di disegni, particolari composizioni o lavorazioni speciali sarà cura della parte promissaria

acquirente fornire i disegni dettagliati della posa delle piastrelle. In assenza di tali disegni esecutivi l'impresa declina ogni responsabilità per errori e/o incomprensioni con la parte promissaria.

Non sono previsti dal presente capitolato nessuna pavimentazione in materiale diverso dal gres porcellanato, eventuali pavimentazioni in parquet o resina saranno valutate a parte.

### **LE SOGLIE, I DAVANZALI, LE COPERTINE**

Le soglie e i davanzali esterni verranno realizzate in pietra di Luserna a piano fiammato e costa segata spessore cm. 4 quadra con bisellatura. I davanzali interni saranno realizzati in pietra di Luserna spessore cm 3 lavorati a testa quadra. I rivestimenti delle scale interne (pedate) saranno realizzati in pietra di Luserna spessore cm 3, le alzate saranno realizzate in agglomerato bianco spessore 2 cm.

A contorno del marciapiede e sul perimetro esterno del balcone o sopra i muretti di parapetto del balcone saranno disposte copertine in pietra di Luserna sp. cm 3 a piano fiammato e coste segate.

### **L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L' impianto di riscaldamento sarà di tipo autonomo per ogni unità immobiliare con pompa di calore , con produzione acqua calda secondo quanto richiesto dalla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento al piano terreno e al piano primo. Non è previsto impianto di riscaldamento nel locale autorimessa.

La pompa di calore sarà della ditta IMMERGAS

Saranno installati due calda salviette per ogni unità immobiliare.

L'impianto sarà costruito secondo le norme vigenti in materia e sarà consegnato perfettamente funzionante e corredato da apposita dichiarazione di conformità.

### **I SANITARI E L'IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

A piano terreno il bagno sarà dotato di:

un Water con cassetta ad incasso completa di placca, raccordo e copriwater;

un bidet con miscelatore monocomando cromato;

un attacco per lavabo con miscelatore;

un attacco lavatrice

un attacco doccia o una vasca da bagno con miscelatore monocomando cromato.

I miscelatori saranno della ditta jacuzzi o ideal standard modello "ceraplan due" per doccia, lavabo, bidet.

A piano primo il bagno sarà dotato di:

un Water con cassetta ad incasso completa di placca, raccordo e copriwater;

un attacco per lavabo.

un piatto doccia con il miscelatore doccia esterno monocomando cromato..

un bidet con miscelatore monocomando cromato;

un attacco lavatrice.

Tutti i sanitari saranno della ditta Pozzi Ginori Selnova 3 del tipo filo muro.

Ogni altra serie o ogni altra marca di sanitari sarà valutata a parte. Sarà onere dell'impresa dichiarare alla committenza l'eventuale sovrapprezzo da pagare, ad onere della committenza, per le lavorazioni al di fuori del capitolato.

Sarà previsto un punto di carico/scarico acqua per lavastoviglie per ogni U.I. al piano terreno.

L'impianto di distribuzione dell'acqua sarà realizzato con tubazione in PE che si dipartirà da un pozzetto immediatamente fuori dalla recinzione, nel quale sarà effettuato l'allacciamento alla rete comunale. La tubazione adduzione acqua sarà realizzata con tubo multistrato, di primaria marca, partenti da collettore con tubazione acqua calda e fredda per ogni sanitario senza alcuna giunzione sotto pavimento. La tubazione di scarico verticale sarà in Geberit diametro 110 del tipo insonorizzato.

Dovranno essere installati a cura e spese dell'impresa due rubinetti esterni al fabbricato di cui uno lato sud e uno lato nord.

## **L'IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo la normativa vigente ed in particolare secondo le norme CEI.

In particolare per ogni unità sono previsti i seguenti punti luce:

piano terreno

soggiorno: 3 punti luce, 1 punto presa, 1 punti bipresa, 2 punto unel, 1 punto presa telefonico, 1 punto antenna, 1 punto cronotermostato;

cucina : 2 punti luce, 1 punto presa, 1 punti bipresa, 4 punto unel, 1 punto presa telefonico, 1 punto antenna;

bagno: 2 punto luce, 2 punto unel;

piano primo:

scala verso primo e disimpegno piano primo: 2 punti luce, 1 punto presa unel;

disimpegno: 5 punti luce pulsante unipolare, 1 punto presa unel;

camera singola 1: 2 punti luce, 2 punti bipresa, 2 punti unel, 1 punto presa internet, 1 punto antenna;

camera singola 2: 2 punti luce, 2 punti bipresa, 2 punti unel, 1 punto presa internet, 1 punto antenna;

camera matrimoniale: 2 punti luce, 3 punti bipresa, 2 punti unel, 1 punto presa telefonico, 1 punto antenna e due punti luce nel locale cabina armadi;

bagno: 2 punti luce, 2 punti presa.

Tutte le apparecchiature, prese e interruttori saranno della Vimar, serie plana o idea con placche in materiale tecnopolimero.

Tutto l'impianto sarà completamente sottotraccia, le tubature saranno in pvc flessibile nelle murature e sottopavimento.

Sulla recinzione in corrispondenza dell'ingresso carraio o internamente al fabbricato nella posizione che meglio sarà indicata dall'ENEL saranno posati in opera gli armadietti di alloggiamento dei contatori.

Dai contatori partiranno tutte le tubazioni necessarie per l'alimentazione dell'impianto elettrico e per l'alimentazione del citofono, dell'impianto di suoneria e di apriporta posti in prossimità del cancello pedonale.

In ogni unità sarà sistemato un interruttore generale di piano, un interruttore generale di zona per il piano terra e uno per il piano primo, mentre il quadro elettrico generale sarà posizionato nell'autorimessa. In cucina saranno previsti 3 interruttori degli elettrodomestici.

L'impianto citofono sarà posizionato vicino al portoncino di ingresso del piano terreno e sarà di una delle principali marche italiane (urnet, elvox, ticino o similare).

#### Illuminazione esterna:

piano terreno: 6 punti luce, 3 punti presa;

balconi piano primo: 4 punti luce, 2 punti presa.

Vialetto pedonale di accesso alla casa e ingresso pedonale: 2 lampioncini lungo il vialetto, 1 punto presa e 1 punto luce nell'ingresso pedonale.

#### Parti comuni:

L'impresa si riserva le modalità di illuminazione dell'ingresso carraio comune alle due unità poste al centro e verso est.

È previsto l'impianto di terra secondo normativa vigente.

Sono pertanto esclusi dal capitolato l'impianto di demotica, di diffusione sonora. Ogni altro punto presa, luce.

### **IMPIANTO FOGNARIO**

Sarà a cura e spese dell'impresa l'esecuzione delle seguenti opere:

-La costruzione dell'impianto fognario e collegamento alla fognatura pubblica con tubazioni divise tra acque bianche e nere che potranno anche generare servitù di passaggio interrato tra le 3 unità.

### **GLI ALTRI IMPIANTI**

Sarà eseguita la predisposizione per l'impianto antifurto a tutti e due i piani composto da 2 punti per sensori volumetrici interni, 1 punto per alimentazione centrale, 16 punti sensori perimetrali/serramenti e 1 punto alimentazione sirena. Saranno altresì previste le predisposizioni per l'impianto di condizionamento e sarà prevista la posa di 2 kw di impianto fotovoltaici per ognuna delle tre unità.

Sarà prevista l'installazione dell'impianto antenna secondo normativa vigente con antenna parabolica.

#### IL VERDE, LE RECINZIONI e LE RINGHIERE

Agli alloggi viene data in proprietà l'area verde così come definita dalla planimetria allegata, il terreno sarà spianato. Tutti i giardini privati antistanti i fabbricati saranno costituiti da terra vegetale senza alcuna piantumazione di alberi, siepi e/o manto erboso.

Tutte le recinzioni esterne saranno realizzate con muretto in calcestruzzo armato e recinzione in ferro sciolto zincato a disegno semplice. La recinzione dove già esistente non viene modificata. Le ringhiere dei balconi saranno realizzate in ferro sciolto zincato a disegno semplice.

Le cancellate saranno realizzate in ferro sciolto zincato a disegno semplice.

Il cancello pedonale sarà coperto tramite lastra in pietra di luserna sp 6 cm

Sarà a cura e spese dell'impresa l'esecuzione la fornitura e posa in opera di ringhiera in ferro zincato costituite da barre dritte piene del diametro di  $\phi$  mm 12, mancorrente e due piatti di unione delle barre dritte, a protezione di tutti i balconi del piano primo, del piano terreno e la fornitura e posa di ringhiera alla scala interna di ogni singolo fabbricato che sarà dello stesso tipo di quella realizzata..

#### MODIFICHE PORTATE DALLA DIREZIONE LAVORI

Potranno essere variate dalla Direzione Lavori, la posizione ed i sensi di apertura delle porte sia interne che esterne, tutte le dimensioni e le caratteristiche in genere previste dal presente capitolato, ed i disegni allegati sono suscettibili di variazione entro i limiti di tolleranza comunemente e commercialmente ammessi o comunque dettati da esigenze strutturali ed estetiche.

Sono infine fatte salve le eventuali variazioni ai progetti che venissero richieste dalle autorità competenti (Comune di Poirino) in sede di permessi ovvero deliberate dalla Direzione Lavori.

#### MODIFICHE DELL'ACQUIRENTE

Le modifiche che l'acquirente di ciascuna unità immobiliare volesse apportare dovranno essere segnalate in tempo utile sia alla Direzione Lavori per essere autorizzate, che all'impresa per il preventivo conteggio di costo ed inoltre dovranno soddisfare le normative igieniche previste dai regolamenti in vigore. Ad ogni modifica dovrà essere controfirmato un verbale nel quale l'impresa si impegna a realizzare la modifica così come richiesta e pattuita e l'acquirente si impegna a pagare il corrispettivo pattuito con l'impresa a seguito della modifica.

Per quanto riguarda il presente capitolato laddove si fa riferimento ad una finitura specifica e poi si specifica "similare", si intende che, qualora questo materiale per motivi di fornitura non potrà essere disponibile, sarà sostituito con materiale di identica qualità e caratteristica costruttiva.

I materiali e le modalità di esecuzione descritti nel presente capitolato o risultanti dai disegni architettonici possono essere variati dalla ditta proprietaria costruttrice a suo insindacabile giudizio sino al momento della stipula del contratto preliminare di c/v nel quale verranno stabiliti tutti i materiali che verranno impiegati nella singola unità immobiliare oggetto di compravendita fermo restando che le parti comuni dello stabile saranno comunque eseguite con modalità, materiali, dimensioni e caratteristiche che l'impresa riterrà più opportune anche se diversi da come descritti nel presente capitolato o da come risulta nei disegni architettonici senza che ciò possa costituire motivo di contestazione, richiesta di somme a titolo di danni da parte dei promissari acquirenti delle unità immobiliari.

Qualora eventuali altre opere, benché descritte, risultassero già eseguite al momento della stipula del preliminare di c/v la parte promissaria le accetterà così come realizzate senza aver diritto a contestazioni di sorta o richieste di indennizzo anche se eseguite con modalità diverse da quelle descritte nel presente capitolato.

E' comunque possibile per i promissari acquirenti richiedere modifiche di esecuzione interna alle U.I. rispetto a quanto previsto in progetto o l'utilizzo di materiali diversi da quelli previsti nel presente capitolato previo accordo preventivo con l'impresa anche circa le eventuali integrazioni di prezzo.