

# Residenza I Gelsi

EDIFICIO AD ENERGIA QUASI ZERO - CLASSE A4





La Società VIACOMO S.R.L. ha realizzato un intervento di mitigazione ambientale con la piantumazione di 150 alberi nei pressi del Lago Blu e, per garantire il miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del luogo, al termine dei lavori di costruzione del secondo edificio del complesso residenziale "I Gelsi", effettuerà la piantumazione di alberi di gelso lungo il camminamento che costeggia il Canale Freidano, nel tratto che collega Via Fosse Ardeatine con Viale Piave.

# RESIDENZA I GELSI

## CONDOMINIO B

EDIFICIO 2-SUB LOTTO 2

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DI SEI PIANI CON AUTORIMESSE PRIVATE

SETTIMO TORINESE – VIA FOSSE ARDEATINE

INIZIATIVA: VIACOMO SRL – TORINO

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

AGGIORNATA IN DATA 21/09/2023

## **ART. 1 Generalità**

Il fabbricato Edificio 2-sub lotto 2 è composto da unità immobiliari distribuite su due scale, elevato a 6 piani fuori terra.

## **ART. 2 Strutture**

Le strutture di fondazione saranno in c.a. gettato in opera, adeguatamente dimensionate in funzione della portanza del terreno data dalla risultante delle indagini geofisica di tipo sismica (MASW) eseguite in loco, finalizzata alla precisa determinazione della classificazione sismica dei suoli (è stato utilizzato un sismografo per la lettura della propagazione delle onde di taglio entro i primi 30 metri di profondità).

Le strutture verticali dell'edificio, pilastri setti scala, vani ascensore, saranno in cemento armato gettato in opera.

Le rampe delle scale saranno in cemento armato gettato in opera.

I solai del 1° piano fuori terra potranno anche essere ad elementi prefabbricati solidarizzati in opera (predalles).

I solai dal 2° piano fuori terra ed il tetto potranno essere del tipo misto in laterizio e cemento armato od elementi prefabbricati solidarizzati in opera (predalles); l'intradosso dei balconi ed il cornicione saranno in cemento armato.

## **ART. 3 Coperture, isolamento termico di solaio e pareti, impermeabilizzazioni**

La copertura dell'edificio sarà in tetto piano debitamente coibentato con idoneo materiale isolante, in moda assicurare l'isolamento termico, secondo quanto previsto dalle norme vigenti (Legge 10/91 e s.m.i.), che a sua volta sarà impermeabilizzato con adeguate membrane bituminose.

La falderia, le gronde ed i pluviali saranno in lamiera preverniciata.

Il solaio di copertura dei box, fuori edificio, verrà impermeabilizzato con doppia membrana bituminosa.

## **ART. 4 Tamponamenti esterni e muri divisorii interni**

I tamponamenti esterni verranno realizzati in muratura, con mattoni in argilla del tipo "Forato Pesante"

Le facciate esterne saranno in parte con Cappotto Termico che sarà debitamente rifinito con intonachino colorato, i colori saranno a scelta della direzione lavori, ed in parte eseguite con mattone paramano a faccia vista.

Nei tamponamenti esterni sarà posato idoneo materiale isolante in modo da assicurare l'isolamento termico secondo quanto previsto dalle normative vigenti (Legge 10/91 e s.m.i.).

I divisorii interni degli alloggi verranno realizzati con orditura metallica e rivestimento in lastre di gesso, il tutto stuccato a perfetta regola d'arte.

I divisorii dei boxes e delle cantine saranno costituiti da blocchetti di calcestruzzo lasciati a vista.

## **ART. 5 Intonaci.**

Tutte le superfici esterne non realizzate in calcestruzzo a vista o in mattoni facciavista o in cappotto termico, saranno intonacate con intonaco per esterni frattazzato fine.

Tutti i soffitti degli alloggi e le pareti in laterizio saranno intonacati con premiscelati a base di anidride.

Gli atrii e le scale saranno intonacati con premiscelati a base di anidride.

Le cantine, il corridoio cantine, i boxes e la corsia boxes saranno facciavista (sia le parti in cemento armato sia i blocchetti in cls).

## **ART. 6 Scale, soglie, davanzali**

Le scale condominiali avranno pedata di spessore cm. 2 ed alzata spessore cm. 2, saranno corredate di zoccolino a correre di cm. 2, in granito o similari.

I pianerottoli delle scale e gli atri scala potranno essere in piastrelle di gres porcellanato o similare o in granito o similari.

Le soglie ed i davanzali interni saranno in granito o simili di spessore cm. 3.

Le soglie, i davanzali esterni saranno in serizzo o simili di spessore cm. 3.

#### **ART. 7 Pavimenti e rivestimenti**

I pavimenti di cantine, corridoio cantine, autorimesse, corridoio di accesso dalle autorimesse alle cantine, locali per impianti tecnici e pianerottoli al piano interrato, verranno realizzati in battuto di cls, liscio a macchina, armato con rete elettrosaldata.

I pavimenti dei balconi e dei terrazzi saranno in piastrelle di gres porcellanato cm. 20x20 o 12x24 o simili.

I pavimenti dei locali dei locali soggiorni, cucine, camere, corridoi, disimpegno e bagni, potranno essere nei formati cm 60x60, in gres porcellanato, posati in quadro o in diagonale.

Gli zoccolini dei locali abitazione saranno in ceramica.

I rivestimenti saranno in ceramica smaltata di formato variabile:

- fino ad un'altezza di cm. 200 su tutte le pareti dei bagni.

La posa dei pavimenti sarà fugata da crocette mm. 3.

I materiali di pavimenti e rivestimenti scelti come base di riferimento per gli interni degli alloggi sono quelli della campionatura, a disposizione degli acquirenti presso il rivenditore.

Sarà data facoltà agli acquirenti di effettuare varianti a pagamento, scegliendo tra i materiali di pavimento e rivestimento presso il rivenditore, segnalato dall'Impresa.

#### **ART. 8 Serramenti esterni ed interni, ringhiere, mancorrenti.**

Le finestre esterne e le porte balcone saranno realizzate in PVC, complete di cassonetto coprirullo e avvolgibile in PVC.

La specchiatura apribili saranno ad anta.

Le porte di ingresso principale alle scale e le finestre sulle scale saranno in alluminio elettro-colorato.

Per le autorimesse saranno previste porte in lamiera del tipo basculante, verniciate.

Le porte delle cantine saranno in lamiera zincata.

I portoncini di ingresso alloggi saranno ad anta, con serratura a doppia mandata e scrocco, finiture tipo noce verniciato al naturale del tipo di sicurezza.

Le porte interne degli alloggi saranno in legno tamburato con rivestimento in laminato come da campionatura. Le maniglie saranno del tipo bronzo o alluminio anodizzato argento a disegno semplice.

Le ringhiere dei balconi saranno in profilato metallico.

#### **ART. 9 Opere da decoratore**

La decorazione interna degli appartamenti resta a carico dell'acquirente.

I manufatti metallici saranno verniciati con una ripresa di antiruggine e due di smalto a finire.

I manufatti metallici zincati non saranno verniciati.

Gli androni scala ed i vani scala, saranno tinteggiati con idropittura per interni con colori da definire da parte della Direzione Lavori.

I corridoi cantine, le cantine private e il corridoio d'accesso dalle cantine alla corsia box non saranno decorate, in quanto saranno eseguite con blocchetti in CLS a faccia vista e parti in CA.

#### **ART. 10 Canne, colonne di scarico**

I collettori e le colonne di scarico che attraversano i garage e le cantine potranno essere in PVC e/o polipropilene e saranno lasciate a vista.

#### **ART. 11 Impianto idrico**

La rete principale al piano terra e le colonne montanti saranno in acciaio zincato mannessmann o polietilene AD PN10 o simili per i tratti sotto la pavimentazione box/cantine.

Ogni colonna montante verrà dotata di valvola di intercettazione e scarico.

La distribuzione all'interno degli alloggi sarà realizzata in tubo multistrato o polipropilene e sarà totalmente incassata.

Tutto l'impianto verrà realizzato in conformità a quanto prescritto dalle vigenti normative.

Per ciascuna unità immobiliare saranno previsti:

- un rubinetto di intercettazione;
- nel bagno padronale, punti di consegna doccia, lavabo, bidet, vaso;
- nel bagno secondario (ove previsto), punti di consegna per doccia, lavabo, bidet, vaso e lavatrice (ove previsti);
- nella cucina, punti di consegna per lavello.

### **ART. 12 Apparecchi igienico sanitari**

Ogni alloggio sarà dotato di apparecchi igienico sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetti miscelatori monocomando.

Saranno previsti:

#### Alloggi con 2 bagni:

##### Bagni principali

- piatto doccia in porcellana bianca tipo Pozzi-Ginori o similari, cm. 80x80 o 70x90 con miscelatore ad incasso della Eurorama serie Titanium o similare;
- lavabo a colonna in porcellana bianca tipo Globo serie Grange o similare completo di miscelatore della Eurorama serie Titanium o similare, curvette di allacciamento e scarico sifonato;
- bidet in porcellana bianca tipo Globo, serie Grange o similare, filo muro, completo di miscelatore della Eurorama serie Titanium o similare, curvette di allacciamento e scarico sifonato;
- vaso con scarico a pavimento in porcellana bianca tipo Globo, serie Grange o similare, filo muro, completo di cassetta di risciacquo incassata e sedile in pvc bianco;
- rubinetto per lavatrice e scarico sifonato da incasso.

#### Bagni secondari

- piatto doccia in porcellana bianca tipo Pozzi Ginori o similari, cm 80x80 o 70x90 con miscelatore ad incasso della Eurorama serie Titanium o similare, completa di asta doccia XL3;
- lavabo a colonna in porcellana bianca tipo Pozzi Ginori serie Colibrì o similare, completo di miscelatore della Eurorama serie Titanium o similare, curvette di allacciamento e scarico sifonato;
- bidet in porcellana bianca tipo Pozzi Ginori, serie Colibrì o similare, filo muro, completo di miscelatore della Eurorama serie Titanium o similare, curvette di allacciamento e scarico sifonato;
- vaso con scarico a pavimento in porcellana bianca tipo Pozzi Ginori serie Colibrì o similare, filo muro, completo di cassetta di risciacquo incassata e sedile in pvc bianco;

#### Alloggi con 1 bagno:

- piatto doccia in porcellana bianca tipo Globo o similari, cm 80x80 o 70x90 con miscelatore ad incasso della Eurorama serie Titanium o similare, completa di asta doccia XL3;
- lavabo a colonna in porcellana bianca tipo Globo serie Grange o similare completo di miscelatore della Eurorama serie Titanium o similare, curvette di allacciamento e scarico sifonato;
- bidet in porcellana bianca tipo Globo serie Grange o similare, filo muro, completo di miscelatore della Eurorama serie Titanium o similare, curvette di allacciamento e scarico sifonato;

- vaso con scarico a pavimento in porcellana bianca tipo Globo serie Grange o similare, filo muro, completo di cassetta di risciacquo incassata e sedile in pvc bianco;
- rubinetto per lavatrice e scarico sifonato da incasso.

### Reti Gas

*Non è previsto alcun collegamento alla rete, per evitare i pericoli di esplosione al fabbricato. Per il piano di cottura della cucina l'acquirente dovrà utilizzare le piastre ad induzione elettrica.*

### **ART. 13 Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo**

Gli alloggi saranno dotati di impianto di riscaldamento a "pavimento radiante" a bassa temperatura. La produzione di acqua calda, per riscaldamento e per uso sanitario, avverrà con sistema a "Pompa di Calore" ad alimentazione elettrica, centralizzata, con contabilizzazione autonoma. La temperatura ambiente verrà regolata attraverso unico termostato.

### **ART. 14 Impianto a pannelli fotovoltaici.**

L'edificio sarà dotato d'impianto a pannelli fotovoltaici condominiale, comprensivo dei relativi pannelli ed inverter, dedicato al consumo energetico per il riscaldamento e acqua calda sanitaria.

### **ART. 15 Impianto elettrico**

L'impianto comprende:

- forza motrice ed illuminazione alloggi;
- illuminazione cantine e box;
- illuminazione servizi comuni quali scale, atri d'ingresso ed aree di manovra autorimesse, corridoi cantine, forza motrice per alimentazione ascensori;
- impianto televisivo centralizzato terrestre e satellitare;
- impianto videocitofonico;
- impianto apriporta elettrico.

L'accensione delle luci delle parti comuni quali scale, aree di manovra autorimesse, atri di ingresso sarà regolata con interruttori crepuscolari e/o interruttori a tempo.

Per l'impianto degli alloggi, che sarà totalmente incassato, verranno impiegate apparecchiature di primaria marca, gli interruttori e le prese saranno di produzione della ditta Vimar serie Arkè o similari, con placche in colore come da campionatura e di massima, per ciascuna unità immobiliare saranno previsti:

- n. 1 interruttore differenziale e magnetotermico;
- n. 1 apparecchio citofonico completo di apri cancello elettrico;
- in camera matrimoniale, 1 centrovolta, 2 prese da 16 A, 1 presa tv;
- in camera singola, 1 centrovolta, 2 prese da 16 A, 1 presa tv;
- nel soggiorno pranzo, 1 centrovolta deviato, 2 prese da 16 A, 1 punto presa tv terrestre, 1 punto presa tv satellitare;
- in cucina (ove prevista) 1 centrovolta, 1 punto luce a parete, 2 prese da 16 A con interruttore, 2 prese da 16 A, 1 presa da 16 A per piano di cottura ad induzione, 1 punto presa tv terrestre;
- angolo cottura (ove previsto) 1 punto luce a parete, 1 presa da 16 A, 2 prese da 16 A comandate, 1 presa da 16 A per piano di cottura ad induzione;
- in bagno, 1 centrovolta, 1 presa da 16 A, 1 punto luce a parete comandato, 1 presa da 16 A comandata (nel bagno con lavatrice);
- disimpegno: punto luce deviato, presa da 16 A;
- sul terrazzo, un punto luce a parete con corpo illuminante. Il tipo di corpo illuminante sarà definito dalla Direzione Lavori.

Per l'impianto delle cantine e box, che sarà realizzato con tubazione a vista verranno impiegate apparecchiature di primaria marca, sarà previsto 1 punto luce box collegato alle parti comuni dell'autorimessa, 1 punto luce cantina collegato con il contatore dell'alloggio.

Saranno forniti per le cantine e box anche i corpi illuminanti.

Ogni box sarà dotato di apposita tubazione di predisposizione per futuro allacciamento Wall-Box di ricarica auto elettrica.

Saranno inoltre forniti i corpi illuminanti delle parti comuni quali atri, scale, aree di manovra garage. Il tipo di corpo illuminante sarà definito dalla Direzione Lavori.

L'impianto citofonico ed apriporta comprendono:

- tastiera di chiamata e conversazione sull'ingresso pedonale esterno.

L'impianto televisivo centralizzato comprende:

- antenna terrestre e satellitare parabolica centralizzata;
- linee di distribuzione segnale fino alle prese tv;
- presa tv terrestre per ogni locale dell'alloggio ed 1 presa tv satellitare per ogni alloggio.

E' esclusa la fornitura del decodificatore il cui onere e scelta tipologica resta a carico di ogni singolo acquirente.

All'interno di ogni alloggio sarà prevista la predisposizione per l'impianto antifurto con predisposizione centrale senza fili (solo tubo e scatola) nel disimpegno.

Il fabbricato verrà predisposto per il cablaggio di linea dati (web) solo tubo e scatole.

#### **ART. 16 Impianto ascensori**

Nell'edificio verrà installato un impianto ascensore per ogni scala con le seguenti caratteristiche:

- portata 6 persone;
- porte di cabina e di piano del tipo automatico.

Gli impianti ascensori saranno rispondenti alle vigenti normative.

#### **ART. 17 Sistemazione delle aree esterne**

Per l'area di pertinenza dell'edificio saranno da prevedersi le seguenti opere esterne:

- accesso e percorsi pedonali realizzati con elementi prefabbricati in calcestruzzo;
- la corsia di manovra avrà alcune zone di transito, mediante la posa di grigliato in cls prefabbricato, altre zone potranno essere realizzate in elementi prefabbricati in cls;
- sistemazione degli spazi comuni a verde mediante semina di prato.

#### **ART. 18 Recinzione a delimitazione delle parti comuni e strada**

La delimitazione dell'edificio con le proprietà Comunali saranno così realizzate:

Lato Via interna: le recinzioni esterne ed i cancelli di accesso saranno realizzati in profilati metallici a disegno semplice opportunamente trattato, protetto e verniciato con colori da definire da parte della Direzione Lavori e saranno posati su idoneo muro realizzato in cls.

Lato verso Rio Freidano: le recinzioni esterne ed eventuali cancelli saranno realizzati in rete a maglia sciolta. Il cancello pedonale sarà dotato di apertura elettrica comandata dagli apparecchi citofonici dei singoli alloggi.

Il cancello di accesso alle autorimessa sarà ad apertura motorizzata comandato da selettore a chiave e sarà completo di ricevitore per radiocomando a distanza ed n. 1 radiocomandi per autorimessa.

***Si precisa che l'area di pertinenza dell'edificio 1, insistente sul sub lotto 1, e l'area di pertinenza dell'edificio 2, insistente sul sub lotto 2, non verranno tra di esse separate da alcuna recinzione, ma delimitate da un cordolo in cls a raso.***

#### **ART. 19 Predisposizione impianto di climatizzazione estiva e VMC Puntuale**

Per la climatizzazione estiva verrà installata la sola tubazione necessaria al futuro posizionamento delle macchine solo ed esclusivamente nei disimpegni (la fornitura e la posa delle macchine non è compresa).

Verrà installata la sola tubazione necessaria al futuro funzionamento della VMC puntuale (la fornitura e la posa delle unità di ventilazione meccaniche puntuali non è compresa).

## **ART. 20 Varianti e personalizzazioni**

Tutte le dimensioni, le qualità e le caratteristiche in genere previste nella presente descrizione lavori e le risultanze dei disegni allegati sono suscettibili di variazione entro i limiti di tolleranza comunemente e commercialmente ammessi o comunque dettati da esigenze strutturali od estetiche. Sono fatte salve tutte le variazioni ai progetti che venissero richieste dalle Autorità competenti in sede di variante alla concessione edilizia ovvero deliberate dalla direzione lavori.

La società costruttrice si riserva di apportare al progetto ed alla esecuzione dei lavori come descritti in capitolato, le varianti che riterrà opportune o che si rendessero necessarie e che non comportino svalutazione del valore del fabbricato e si impegna fin d'ora ad utilizzare materiali e finiture di valore o pregio pari o superiore a quelle previste dal presente capitolato.

Il cliente potrà richiedere varianti murarie ed impiantistiche purché siano compatibili con le distribuzioni di base degli impianti, non implicino deroghe o difformità alle vigenti leggi e regolamenti e siano approvate dalla direzione lavori.

In caso di scelte di materiali diversi da quelli previsti dalla relazione tecnico descrittiva, il cliente potrà indicare il tipo di materiale desiderato che dovrà essere scelto esclusivamente presso le ditte fornitrici dell'impresa costruttrice.

L'eventuale necessità di effettuare modifiche dovrà essere manifestata dall'acquirente all'ufficio varianti dell'impresa costruttrice che provvederà a redigere un preventivo da sottoporre per approvazione al cliente, qualora le varianti murarie, impiantistiche e dei materiali di finitura dovessero dare origine a maggiori costi rispetto a quanto pattuito di base.

Si precisa che detta scelta dovrà improrogabilmente essere eseguita entro la data comunicata dall'impresa stessa. Qualora ciò non si verifichi, le scelte verranno effettuate direttamente dall'impresa costruttrice nell'ambito della relazione tecnico descrittiva.

Non sarà possibile effettuare modifiche che saranno richieste successivamente ai tempi indicati dall'impresa costruttrice.

In nessun caso le scelte proposte dal cliente potranno dare origine ad accrediti se la mancata esecuzione o il minor valor rispetto a quanto previsto nella relazione tecnico descrittiva sarà dipesa dall'espressa richiesta del cliente.

L'impresa si riserva inoltre di stabilire in via definitiva la posizione degli apparecchi sanitari, dei contatori, dei frutti dell'impianto elettrico, dei radiatore e degli altri elementi tecnici in genere in relazione alle effettive possibilità esecutive, alle norme di regolamento, etc.

## **ART. 21 Varie**

Ove nel presente capitolato tecnico siano previste più alternative, la scelta relativa spetta esclusivamente all'impresa riservandosi inoltre il diritto di modificare il tipo delle opere, degli impianti o sostituire materiali indicati sia nei locali comuni che in quelli particolari, garantendo la stessa efficienza di servizio e qualità.