



POZZOSTRADA 18
TORINO - via Pozzo Strada n.18

CAPITOLATO SINTETICO

ARTICOLO 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

ARTICOLO 2 - STRUTTURE

ARTICOLO 3 - COPERTURA DEL FABBRICATO

ARTICOLO 4 - MURATURE

ARTICOLO 5 - ISOLAMENTI E IMPERMEABILIZZAZIONI

ARTICOLO 6 - INTONACI INTERNI ED ESTERNI

ARTICOLO 7 - SERRAMENTI

ARTICOLO 8 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

ARTICOLO 9 - SCALE, BALCONATE E FACCIATE

ARTICOLO 10 – IMPIANTI

ARTICOLO 11 – PRECISAZIONI FINALI

ARTICOLO 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile sorgerà nel comune di Torino, via Pozzo Strada n.18.

Il progetto prevede la costruzione di un edificio a 6 piani fuori terra con destinazione residenziale in classe energetica “A4” composto essenzialmente da:

- un piano interrato con cantine e box auto;
- un piano terra con box auto, accessi pedonale e carraio, e aree verdi;
- altri 5 piani fuori terra per un totale di 5 unità immobiliari a destinazione residenziale.

ARTICOLO 2 - STRUTTURE

Struttura portante in cemento armato gettato in opera, secondo il progetto esecutivo strutturale redatto dall'ingegnere progettista in osservanza alle normative e alle prescrizioni in vigore. Gli elementi strutturali principali sono i seguenti:

- fondazioni di tipo continuo e/o a plinti isolati in cemento armato, muri di contenimento con eventuale utilizzo di palificazioni;
- pilastri e setti in c.a. gettati in opera;
- solaio di copertura del piano terra con lastre prefabbricate in c.a. tipo “Thermodalles”;
- solai dei piani superiori in misto latero-cemento con travi in c.a.



ARTICOLO 3 - COPERTURA DEL FABBRICATO

La copertura del fabbricato è prevista piana e praticabile con solaio misto in latero-cemento con travi in c.a., opportunamente isolato mediante pannelli in EPS, barriera vapore, impermeabilizzata e resa praticabile mediante un pavimento galleggiante in lastre di gres 60 x 60.

Sulla copertura saranno installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica **a uso individuale**.

ARTICOLO 4 - MURATURE

Le murature perimetrali saranno realizzate come da dettagli di progetto esecutivo. Costituite essenzialmente dall'esterno verso l'interno da: muro di mattoni semipieni da cm. 12, isolamento termoacustico, muro in mattoni semipieni da cm. 8.

Le murature interne saranno realizzate con mattoni semipieni spessore cm 8.

Alcune murature al piano terra nel locale garages e al piano interrato per le cantine saranno realizzate con blocchi di cemento spessore cm. 8/12, lavorati a vista sui due lati.

ARTICOLO 5 - ISOLAMENTI E IMPERMEABILIZZAZIONI

1. Isolamenti

L'edificio sarà realizzato con livelli di isolanti termici di elevata efficienza al fine di classificarlo in classe energetica "A4".



In particolare per l'isolamento dei solai intermedi si prevede l'impiego di pannelli in polistirene, spessore mm 30 circa. Tutto l'involucro esterno dell'edificio sarà isolato mediante l'inserimento nelle casse vuote di pannelli in fibra minerale, particolare cura sarà posta nel mantenere la continuità dell'isolamento anche negli attraversamenti dei solai, pilastri, balconi, ecc.

Al di sotto di tutta la pavimentazione dei locali abitabili è prevista la posa di isolante anelastico in lattice di gomma accoppiato con membrana fonoisolante a base di polimeri elastici di spessore complessivo circa 10 mm. tipo "Trosil Tech".

Tutte le tramezze interne dei locali abitabili poseranno su pannello isolante tipo "Celenit N", costituito da fibre di abete mineralizzate e rivestite con cemento Portland.

2. Impermeabilizzazioni

Tutte le superfici piane esposte alle intemperie, (terrazzi, etc.) presenti nella costruzione saranno impermeabilizzate con manto costituito da doppia guaina a base bituminosa armata con poliestere avente uno spessore minimo di 4 mm per foglio.

ARTICOLO 6 - INTONACI INTERNI ED ESTERNI



Gli intonaci in genere saranno eseguiti nella stagione opportuna a regola d'arte, a opera finita l'intonaco avrà uno spessore medio non inferiore a mm. 10/15.

Le superfici murarie interne agli appartamenti, quali pareti e soffitti, saranno intonacate con malta premiscelata a base di cemento con successiva finitura a gesso. Sulle superfici verticali da rivestire con piastrelle di ceramica, quali bagni e cucine, l'intonaco sarà a base cemento, liscio e atto a ricevere l'incollaggio dei materiali ceramici di rivestimento.

ARTICOLO 7 - SERRAMENTI

1. Serramenti esterni

I serramenti esterni avranno apertura a battente ad anta e ribalta, saranno in legno lamellare laccato con vetri camera basso emissivi. Ogni serramento sarà dotato di tapparelle in alluminio e sistema di chiusura/apertura motorizzata.

I portoni di ingresso alla rampa garages e quello del box auto al piano terra saranno del tipo sezionale.

Gli infissi delle parti comuni saranno a telai in alluminio preverniciato con vetri di sicurezza trasparenti o bruniti.

2. Serramenti interni



I portoncini di accesso alle unità immobiliari saranno del tipo blindato con struttura dell'anta, del telaio e del controtelaio in lamiera di acciaio. Il sistema di chiusura sarà costituito da serratura di sicurezza con chiave a cilindro europeo. Rivestimento interno in MD ed esterno in laminato.

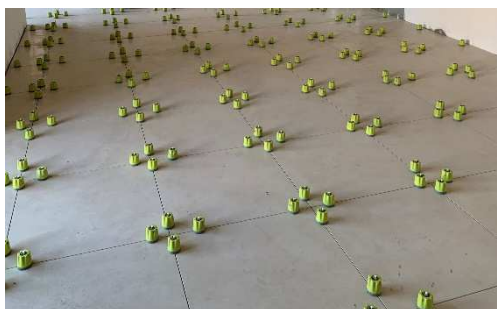
Le porte interne a battente in legno tamburato saranno con ante a pannello pieno, complete di maniglia in cromo satinato oppure lucido a scelta dell'acquirente*. (una porta per appartamento potrà essere scorrevole tipo scrigno).

Le porte cantine e dei servizi vari saranno tamburate di acciaio preverniciato, così come quelle dei locali tecnici che saranno anche coibentate.

I portoni dei box auto saranno del tipo basculante in lamiera zincata preverniciata con attuatore elettrico e telecomando.

** La scelta delle porte e dei relativi accessori sarà fatta su una campionatura al costo di listino di € 450,00 per unità.*

ARTICOLO 8 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



1. Pavimentazioni e rivestimenti esterni

Tutte le aree esterne, con l'esclusione di quelle sistemate a verde, saranno pavimentate con lastre di pietra di Luserna fiammata. Il rivestimento della facciata verso strada ai piani terra, primo in piastrelle di gres di grande formato. Le copertine dei muretti esterni, la zoccolatura degli edifici al piano terra saranno in pietra di Luserna fiammata.

2. Pavimentazioni interne

Le pavimentazioni interne saranno in gres porcellanato prima scelta, posa ortogonale, in tinta unita di dimensioni cm. 60 x 60, colore a scelta della parte acquirente*.

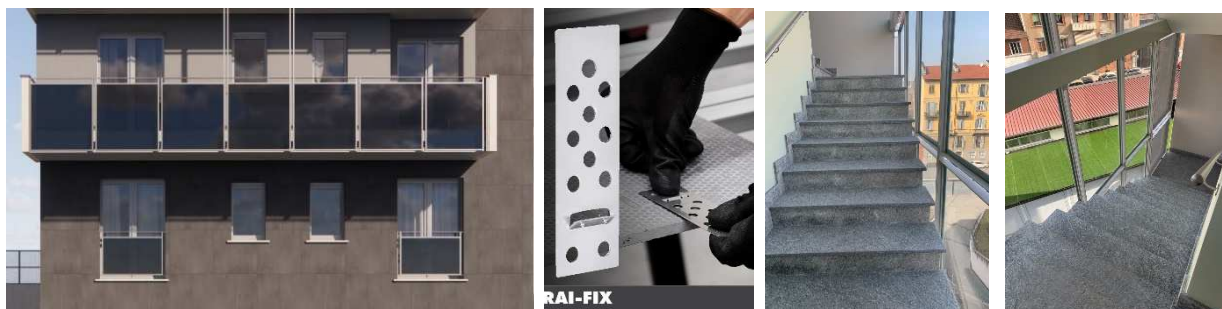
Le camere da letto potranno avere il pavimento in parquet prefinito in doghe di cm. 19 x 180, essenza a scelta su campionatura.

3. Rivestimenti

I bagni, le cucine e gli angoli cottura saranno rivestiti con piastrelle in ceramica dimensioni minime cm. 20 x 20 per un'altezza di cm. 220 nei bagni e di cm. 160 per le zone cucina, serie a tinte unite, colore a scelta della parte acquirente*.

** La scelta dei materiali per rivestimenti e pavimenti sarà su una campionatura dal costo di listino di € 40,00/mq.*

ARTICOLO 9 - SCALE, BALCONATE E FACCIATE



I gradini delle scale saranno rivestiti in materiale lapideo con pedate di spessore cm 3, alzate cm 2.

I parapetti dei balconi saranno con montanti in ferro ancorati ai frontalini e tamponati con bacchette verticali e pannelli in vetro stratificato.

Le facciate saranno in muratura intonacata e in parte rivestite con piastrelle in gres ancorate con graffe sistema RAI FIX.

ARTICOLO 10 – IMPIANTI

1. Impianto idro - sanitario



Descrizioni degli apparecchi igienici e degli accessori da impiegarsi:

- Sanitari del tipo “filo parete” o “sospesi” in ceramica bianca della ditta IDEAL STANDARD serie CONNECT – TESI.
- Rubinetterie monocomando della ditta IDEAL STANDARD serie CERAPLAN.
- I bagni avranno o vasca o doccia, in conformità ai progetti previsti e saranno così dotati:
 - 1 Vasca IDEAL STANDARD 170x70 o similare in acrilico
 - 1 Attacco lavabo con sifone e piletta di scarico (non è prevista la fornitura del lavabo)
 - 1 Miscelatore per lavabo
 - 1 Bidet con sifone e piletta di scarico
 - 1 Miscelatore per bidet
 - 1 Vaso completo di cassetta incasso
 - 1 Sedile per vaso in pvc pesante
 - 1 Piatto doccia dimensioni 80x80 o 70x90 IDEAL STANDARD colore bianco con sifone di scarico
 - 1 Miscelatore incasso per doccia munito di asta sali scendi con flessibile e doccia
 - 1 Attacco lavatrice con rubinetto di presa e sifone a incasso per scarico (uno per appartamento)

Cucina:

- 1 Impianto lavello cucina munita di attacchi per acqua fredda e calda e scarico con predisposizione attacco lavastoviglie.

2. Impianto elettrico interno degli appartamenti



Le apparecchiature da installare saranno del tipo VIMAR serie IDEA o BTICINO serie LIVING INTERNATIONAL e punti luce interni ed esterni, prese come di seguito descritti.

Descrizione di un appartamento tipo:

- Ingresso

- 1 punto luce a relè (comandato da 3 parti)
- 1 presa 16A corrente
- 1 quadro generale
- 1 videocitofono del tipo con apri porta

- Cucina o angolo cucina

- 1 punto luce a parete normale
- 3 prese 16 A comandate
- 1 presa 16 A corrente
- 3 prese 10 A di servizio

- Soggiorno

- 1 punto luce a relè (comandato da tre parti)
- 1 presa 16 A corrente
- 1 presa 10 A comandata
- 2 prese 10 A luce
- 1 presa telefono/rete
- 1 presa TV

- Bagno

- 1 punto luce a soffitto
- 1 punto luce a parete
- 1 presa 10 A
- 1 presa per termo arredo

- Disimpegno

- 1 punto luce a relè (comandato da tre parti)
- 1 linea di alimentazione per collegamento al termostato interno

- Camera letto

- 1 punto luce deviato
- 1 presa 16 A
- 3 prese 10 A luce
- 1 presa telefono
- 1 presa TV

- Ripostiglio - lavanderia

- 1 punto luce a soffitto
- 1 presa 10A
- 2 prese 16A comandate

- Balcone

- 1 punto luce deviato completo di corpo illuminante
- 1 presa stagna 16 A

- Impianto antifurto (predisposizione).

Ogni unità immobiliare sarà dotata di predisposizione di impianto anti intrusione.

- Impianto domotico (predisposizione)

L'appartamento sarà predisposto per la gestione di alcune funzioni sia dall'interno che da distanza tramite device di proprietà del cliente. La realizzazione e i relativi costi di attivazione saranno indicati al cliente in un apposito preventivo.

3. Impianto elettrico cantine e box

L'impianto elettrico sarà realizzato con condutture a vista, mediante tubazioni e cassette in pvc.

L'impianto interno ad ogni cantina sarà composto da n° 1 punto luce interrotto completo di plafoniera e n° 1 presa.

L'alimentazione in ogni box auto avverrà dal contatore dei servizi comuni tramite sub contatore individuale, sarà costituito da un punto luce completo di plafoniera, da una presa di corrente 10/16 A, un'alimentazione per attuatore portone basculante e una predisposizione per ricarica autovettura. L'impianto di illuminazione della corsia di manovra sarà a comando con sensore di presenza.

4. Impianto riscaldamento e VMC



L'impianto di climatizzazione sarà del tipo individuale per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda per uso sanitario (ACS) mediante un generatore a pompa di calore. Caratteristiche principali:

- unità esterna e unità interna monoblocco per produzione e accumulo ACS e produzione fluidi caldi e freddi per la climatizzazione (produzione DAIKIN o similare);
- in tutti gli ambienti pannelli per riscaldamento pavimento;
- nei bagni ulteriore integrazione con termo-arredo;
- nelle camere e nei soggiorni predisposizione per installazione climatizzatori "ventilo convettori" a parete.
- impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) individuale autonoma con recuperatore di calore (produzione Zehnder o similari).

5. impianto ascensore



L'impianto ascensore di primaria marca (Kone, Schindler) sarà con motori elettrici silenziosi a basso consumo del tipo senza locale macchine con le seguenti caratteristiche:

- Macchinario posto all'interno del vano di corsa ed ancorato alle guide di scorrimento della cabina. I carichi e le vibrazioni "scaricano" in fossa e non hanno alcun impatto sulle pareti del vano corsa.
- Cabina in acciaio inox satinato;
- Porte di piano automatiche telescopiche in acciaio inox satinato;
- Una porta lato opposto.
- Portata (kg/pers) 480 / 6

6. impianto fotovoltaico

L'impianto fotovoltaico sarà installato sulla copertura del condominio e sarà costituito da:

- pannelli fotovoltaici in silicio policristallino in numero pari ai limiti previsti dal D.Lgs. 28/2011;
- a ogni U.I. inverter per la trasformazione dell'energia elettrica da continua in alternata.

ARTICOLO 11 – PRECISAZIONI FINALI

Rispetto alle soluzioni e forniture previste nel presente Capitolato potranno essere introdotte modifiche che a giudizio della Direzione Lavori siano equivalenti in termini di qualità e funzionalità.

Le eventuali modifiche, ad esclusione di quelle richieste dagli acquirenti stessi, non influiranno sul prezzo di cessione delle unità residenziali in oggetto.

Le immagini contenute nel presente capitolato sono descrittive di esempi e non costituiscono documento contrattuale.