

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA tipo B FABBRICATO AD USO ABITATIVO

(AREA URB. CS6 art. 19a. 1 P.R.G.C) P.d.C n°13/08 var.n°2 del 12/05/2011

DETERMINAZIONE REGISTRO GENERALE N. 159 DEL 17/08/2020

Area EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA n. 22/2020

ubicazione: Comune di Prigelato - **Fraz. Villardamond** Strada Principale n° 18proprietà: **FINHOUSE SRL** c.so Montegrappa n.°31, 10146 Torino (To)**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO e delle CARATTERISTICHE DELL'OPERA
(dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.)**Ristrutturazione di fabbricato per l'uso abitativo a Villardamond.Si tratta di intervento di Ristrutturazione Edilizia finalizzata al recupero dell'edificio esistente attraverso interventi di parziale trasformazione, con l'intenzione di conferire all'edificio ristrutturato ed al contesto, un significato di "riqualificazione" che possa essere riferita anche agli elementi in grado di ricomporre parti sia della costruzione che della disposizione urbanistica originaria.Le modificazioni per la ristrutturazione, nello spirito del tipo di intervento consentito, sono integrazioni e sostituzioni anche considerevoli, che portano ad un fabbricato rinnovato nelle sue caratteristiche strutturali, funzionali e tipologiche, per ottenere le migliori prestazioni strutturali, funzionali ed esteticheL'edificio è stato demolito fino all'estradosso delle volte in pietra dell'antica stalla (consolidate) e poi ricostruito:

- tutte le murature portanti perimetrali e di spina esistenti (mantenute al solo P.T.) sono state consolidate al livello delle fondazioni con sottomurazioni e contromuratura fino oltre lo spiccatto della porzione interrata;
- la struttura portante verticale e le cordolature ai piani ed al tetto sono in calcestruzzo armato;
- i solai hanno struttura lignea "collaborante", costituita dalla travatura in larice resa solidale a soprastante piastra cls.a. di ripartizione ed irrigidimento mediante connettori d'acciaio. Tale struttura costituisce il solaio portante su cui sono in opera l'isolamento termo-acustico, gli impianti ed il pavimento dell'u.i. soprastante;
- il tetto ha struttura portante lignea sia primaria che secondaria, sormontata da tavolato maschiato, pannelli coibentanti, guaine, listellatura, manto di tenuta in lamiera grecata preverniciata e manto finale della copertura in scandole di larice, paraneve con agganci integrati nella copertura;
- gronde e discese in rame;

I materiali per la realizzazione delle parti esterne in pietra e lignee (es. muricci, davanzali, soglie e simili), sono derivati, per quanto possibile, dal recupero dell'esistente e riutilizzati per tutte le opere significative e caratterizzanti la costruzione:

- murature in pietra a vista ed intonaco rustico a tinta simile all'esistente antico;
- tamponamenti in muratura sp cm40 (dall'esterno: poroton+intonaco+coibentazione 2 pannelli battentati sfalsati+poroton+intonaco)
- aperture con serramenti in legno posti al filo interno, con riquadro bianco o imbotte lignea e ante nello spessore della muratura o inferriate quadre murate nella pietra a vista;
- travature a sezione costante e fili sbozzati, in larice scurito;
- balconi con modiglioni in legno, pavimentazione assito, parapetto ad aste verticali a rombo;
- tamponamenti lignei e vetriati ad evidenziare la struttura e le capriate dei timpani;
- parti lignee esterne verniciate con impregnante scurente;
- parti lignee interne verniciate con impregnante satinato incolore;
- intonaco interno liscio a cazzuola (da tinteggiare).

Impianti

Elettrico

- prese di corrente universali e bipresa in numero e sede corrispondente alla organizzazione degli arredi in previsione (coprifrutti bianchi);
- punti luce con uscita fili principalmente a parete (visto il soffitto ligneo), alcuni con predisposizione uscita fili a soffitto per consentire la traslazione del corpo illuminante nel punto individuato in base alle esigenze di ambientazione;
- p.l. e prese elettrodomestici cucina secondo il progetto;
- predisposizione cucina con piano cottura ad induzione;
- areazione meccanica per bagni ciechi;
- impianti TV centralizzato satellitare, telefono, citofono o campanello (dove accesso diretto dall'esterno);
- contatori parti comuni e individuali in locale anti-CT

Idro-sanitario

- H2O calda centralizzata, prodotta da bollitore a doppio corpo con funzionamento solare termico (pannelli solari sulla copertura del locale C.T.) + caldaia;
- bagni completi di wc, bidet, lavabo, doccia e allaccio lavatrice;
- cucine allaccio lavello/lavastoviglie;
- contabilizzazione dei consumi individuali;
- accessori previsione ceramica standard a terra, primaria marca
- rubinetterie cromate miscelatore, primaria marca
- Box doccia escluso

Riscaldamento

- centralizzato a Metano da C.T. esterna all'edificio in locale adiacente seminterrato;
- circuiti ad acqua bassa temperatura radianti a pavimento;
- contabilizzazione dei consumi individuali;
- caminetto con focolare a vetro chiuso, già in opera o con predisposizione, con canna fumaria coibentata in acciaio.

Serramenti esterni

- finestre e porte finestra a filo interno, un battente, due battenti, scorrevoli, anta ribalta;
- in pino di svezia multistrato grande spessore;
- trippla battuta con guarnizioni a incasso;
- tinteggiatura impregnante scurente;
- vetro-camera basso-emissivo 33/15/33 con vetro interno di sicurezza, gas argon 90%/ (v. certificazione vetri);
- vetro anti effrazione per serramenti senza antoni;
- ferramenta e maniglie pesanti in acciaio/ottone;
- portoncini d'ingresso all'U.I. direttamente dall'esterno in legno massello grande spessore con serratura a chiave di sicurezza e ferramenta cinque perni;
- soglie e davanzali in legno;

Serramenti Interni

- portoncini di sicurezza a struttura in acciaio per ingresso DIERRE mod. TABLET 1 PLUS
- porte interne alle u.i. DIERRE mod.ISY
- maniglie anodizzate e chiave semplice.

Pavimenti

- parquet (tutti gli ambienti dove richiesto) posa incollato
- zoccolo battiscopa legno (dove pavimento legno e parete intonaco)

Rivestimenti

- piastrelle pareti doccia h del box MARINE ABSOLUTE CEMENT 60X70
- esclusi rivestimenti zona cucina
- esclusi rivestimenti in legno pareti

Scale

- scale condominiali pedate in pietra Luserna fiammata
- scale interne alle u.i. pedate in legno

Opere esterne

- pavimentazioni esterne di competenza in pietra di Luserna a lastre rettangolari grandi (marciapiedi fronte fabbricato e area sud tra il fabbricato e la C.T.;
- sistemazione a verde dell'area interna al bivio via S. Giovanni (fianco fabbricato C.T.)

Allacciamenti

- alle reti pubbliche esistenti (elettrica, telefonica, gas metano, acquedotto e fognatura)

Note

1. L'eventuale verificarsi dei fenomeni di seguito descritti è considerato connesso con la tipologia costruttiva adottata che, pur nella attualità delle scelte tecniche e tecnologiche, intende dare riscontro alla memoria storica della tradizione costruttiva locale.

Dette problematiche si intendono connesse con i materiali naturali utilizzati le cui trasformazioni nel tempo non sono da ritenere vizi costruttivi o vizi occulti, in quanto conosciuti fin dall'origine ed accettati: non sono pertanto ammessi reclami in proposito.

1.1 Avvertimenti inerenti le caratteristiche costruttive

a) tutte le opere in legno massello (sia travatura strutturale che tavolati di tamponamento e rivestimento, pedate e simili) possono essere soggette a fessurazioni, ritiri e torsioni la cui estensione varia a seconda della sezione del legname interessato (alcuni mm): questi "movimenti" sono tipici del materiale che, anche in opera ed anche dopo molto tempo resta sensibile alle variazioni di temperatura ed umidità. Non sono tuttavia ridotte le prestazioni statiche della struttura;

b) per quanto al precedente punto a) possono verificarsi screpolature dell'intonaco in corrispondenza dell'innesto delle travature nelle pareti in muratura: è possibile il ripristino delle cavillature attraverso la stuccatura con materiale elastico (es. silicone tinteggiabile);

c) il solaio collaborante legno/cls è completato da strati di materiale fonoassorbente e coibente termico, pertanto la trasmissione dei rumori tra i piani è ridotta rispetto al solaio tradizionale in cls.a.;

d) l'isolamento acustico tra le diverse u.i. è realizzato con doppia parete e strato fonoassorbente in corrispondenza delle pareti divisorie, tuttavia la struttura lignea, dove necessariamente passante in senso orizzontale, potrebbe essere localmente soggetta a minore contenimento acustico. In caso di ritiro del trave passante e di conseguente distacco dall'intonaco, è possibile intervenire con materiale elastico a riempimento degli interstizi da ambo i lati.

2. Allo scopo di evitare interferenze tecniche, eventuali varianti distributive, impiantistiche e di qualsiasi natura rispetto alla situazione in essere in ogni u.i., sono da concordare con la soc. venditrice prima della loro realizzazione anche in caso di esecuzione a spese e cura del proprietario.

3. La scelta di elementi ancora da posare in opera (es. pavimenti, rivestimenti) può essere effettuata direttamente dal cliente all'interno dei seguenti prezzi di listino del materiale:

- Rivestimenti in ceramica solo pareti doccia €/mq. ...30,00.....
- Pavimenti in legno su tutto appartamento €/mq.50,00.....
- Battiscopa in legno grezzo €/ml.....6,50
-

La diversa scelta degli accessori bagno (wc, bidet, doccia, lavabo, rubinetterie) rispetto a quelli proposti a capitolato, darà diritto allo sconto della differenza sul costo della fornitura: detta differenza sarà concordata tenuto conto del costo del materiale a campione non utilizzato e delle eventuali diverse caratteristiche di posa del/dei materiali proposti da parte acquirente.

Gli accessori a capitolato sono i seguenti:

- Lavabo a parete QUBE bianco 62x44
- Bidet a terra FOX bianco
- Wc a terra FOX bianco
- Piatto doccia ESSENTIAL PIZARRA bianco
- Rubinetteria a miscelatore PAFFONI cromo
- Asta doccia HANSGROHE cromo