

IMMOBILIARE MOMBASIGLIO s.r.l.

Corso Matteotti, 42 – 10121 Torino

CAPITOLATO MATERIALI ED OPERE “RESIDENZA MOMBASIGLIO”

*10 APPARTAMENTI SIGNORILI
di cui 1 PIANO ATTICO*



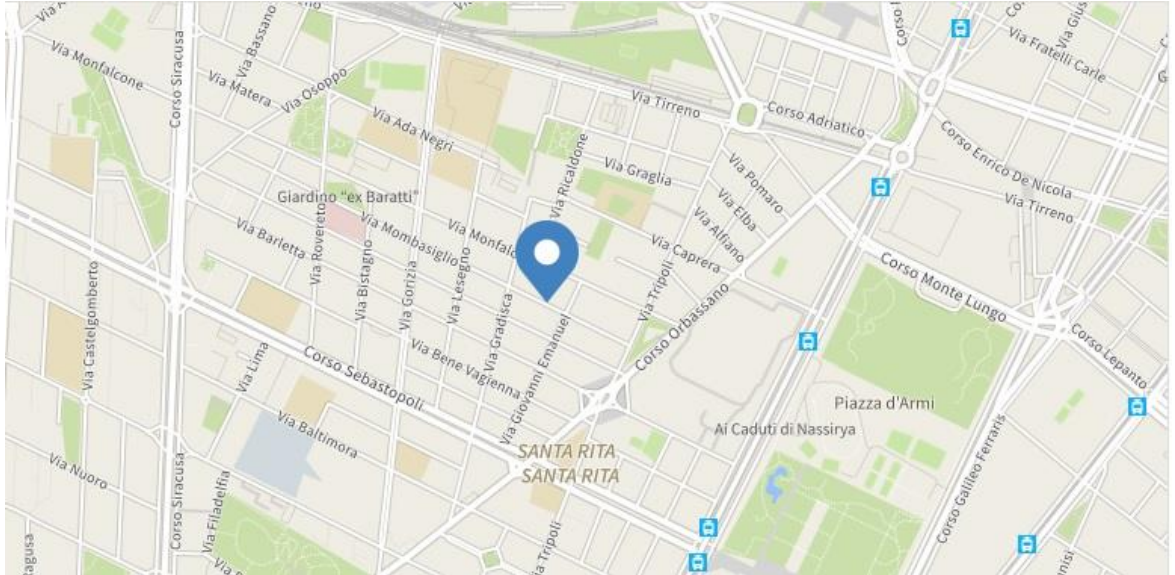
DESCRIZIONE DELLE OPERE E CARATTERISTICHE TECNICHE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE SITO IN VIA MOMBASIGLIO N. 32, TORINO

1. DESCRIZIONE GENERALE

La nuova residenza "MOMBASIGLIO" sorgerà a Torino in via Mombasiglio n. 32, posizione strategica in quanto a pochi passi da Piazza Santa Rita e a ridosso della via Tripoli, nota per le attività commerciali e servizi di quartiere.

Nel cuore della Santa Rita, comoda a tutti i servizi e ai trasporti, con tutti i mezzi pubblici, gli svincoli della tangenziale, i complessi scolastici di tutti i gradi comprese la scuola materna e asili nido.

Il progetto prevede la costruzione di un elegante edificio a sei piani fuori terra composto da dieci appartamenti, di cui due attici con relativo sottotetto e ampi terrazzi, con box sia al piano terra che al piano interrato. L'edificio sarà dotato di tutti i migliori confort previsti dalle vigenti normative sia in campo di risparmio energetico che acustico, impiegando materiali di pregio che risponderanno totalmente a qualsiasi esigenza dell'utente finale.



Tra le principali dotazioni dell'edificio saranno previste:

- Classe Energetica A+++;
- Pannelli fotovoltaici;
- Produzione acqua calda tramite teleriscaldamento;
- Riscaldamento centralizzato con singoli contabilizzatori di calorie, mediante pannelli radianti a pavimento tramite teleriscaldamento;
- Trattamento dell'aria con ventilazione meccanica controllata canalizzata;
- Serramenti in legno laccati bianco con tapparelle motorizzate;
- Predisposizione antifurto;
- Predisposizione di impianto di climatizzazione canalizzato;
- Box con predisposizione per ricarica auto elettrica;

2. STRUTTURE E FONDAZIONI

Le strutture e le fondazioni saranno realizzate, secondo progetto strutturale depositato da tecnico abilitato presso le autorità competenti, nel rispetto delle normative vigenti in materia di costruzioni delle opere in conglomerato cementizio (Legge n. 1086/1971 e D.M. 14.01.2008) e delle prove geotecniche e geologiche che verranno eseguite in loco prima dell'inizio dei lavori.

Le strutture portanti verranno realizzate in cemento armato gettato in opera e prevederanno fondazioni continue o platea, pilastri, setti e travi in spessore di solaio o ribassate.

I solai delle unità abitative saranno del tipo tradizionale a blocchi in laterizio e travetti in cemento armato, mentre i solai dei piani box e cantine saranno realizzati con lastre "thermo-dalles" alleggerite e getto di

completamento in calcestruzzi, così da garantire, secondo le normative di settore, una resistenza al fuoco REI 120.

La struttura del tetto è prevista in cemento armato.

3. MURATURE ED ISOLAMENTI

Le murature perimetrali saranno eseguite con blocchi portanti tipo Poroton da cm. 30 e rivestite sulla faccia esterna da un cappotto in EPS con rasatura finale e finiti all'interno con intonaco civile.

Lo strato di materiale coibente sarà calcolato in conformità a quanto disposto dal D.Lgs. 192/2005 e dalla L.R. 13/2007 e relativi decreti attuativi.

La porzione di facciata al piano terra verrà rivestita con lastre di materiale lapideo o ceramico, al fine di impreziosire l'aspetto dell'intero immobile.

I tramezzi interni saranno eseguiti in mattoni semipieni tipo pesante dello spessore di cm. 8/12 con legante in malta di cemento e superfici intonacate a civile.

Le pareti di divisione tra alloggi e di delimitazione del vano scala saranno realizzate con doppia parete in blocchi forati con interposto idoneo materiale isolante acustico.

I muri divisorii tra le cantine ai piani interrati, saranno in blocchetti in cls del tipo faccia a vista. I muri divisorii tra i box auto al piano interrato saranno in blocchetti di cls del tipo faccia a vista e/o in c.a. faccia a vista dotati dei valori di resistenza al fuoco richiesti dalla normativa di prevenzione incendi.

I muri contro-terra saranno realizzati in c.a.

4. INTONACI

Tutte le camere saranno intonacate con malta premiscelata e finitura a rasatura di gesso.

Le cucine ed i bagni nelle zone libere da rivestimenti, saranno intonacati con malta premiscelata e finitura cementizia.

Tutti gli spigoli all'interno degli alloggi saranno protetti da copri-spigoli metallici.

Le scale saranno finite con intonaci tipo pronto premiscelato con finitura a gesso.

5. IMPERMEABILIZZAZIONI E COPERTURE

Il solaio di copertura delle autorimesse interrate verrà impermeabilizzato con membrane bituminose armate elastoplastomeriche, previa preparazione del sottofondo con prodotto primer bituminoso. Nelle aree a verde, oltre a tali membrane, verranno posati idonei teli antiradice e drenanti.

La copertura dell'edificio sarà in cemento armato con tegole in cemento ceramizzate su struttura tipo ventilato a doppio strato con pannello coibente sottotegola.

Le solette dei balconi / terrazzi saranno opportunamente protette e impermeabilizzate mediante la stesura di una guaina impermeabilizzante armata a protezione del massetto sottopavimento con prodotto tipo Mapelastic (Mapei).

La faldaleria (gronde e pluviali) sarà realizzata in alluminio preverniciato.

6. ISOLAMENTI TERMO - ACUSTICI

L'isolamento termico, oggetto di specifica progettazione, rispetterà le vigenti normative sul risparmio energetico e riguarderà in modo particolare i seguenti elementi costruttivi:

- Pareti esterne con sistema a cappotto;
- Struttura a tetto;
- Pareti di separazione tra gli alloggi;

- Pareti di separazione dal vano scala;
- Serramenti esterni.

Gli alloggi saranno isolati acusticamente secondo le prescrizioni dettate dalla Legge 447/ 95 e dal regolamento acustico della città di Torino.

7. PAVIMENTI - RIVESTIMENTI

Piani interrati

Tutte le zone ai piani interrati relative ai box auto, corsie auto, corridoi e disimpegni saranno realizzati in battuto di cemento, rifinito con spolvero al quarzo.

Le rampe di accesso ai piani interrati saranno pavimentate in battuto in cls trattato tipo korodur.

Parti comuni

Le parti comuni quali, scale androni e pianerottoli saranno realizzati in materiali lapidei, ceramici e lignei di pregio.

Alloggi

Gli alloggi saranno personalizzabili, grazie ad una ampia scelta a campionario presso il fornitore indicato dalla società costruttrice, con soluzioni in piastrelle in gres porcellanato di svariate dimensioni fino al formato 60 x 60 o in listoni effetto legno.

La posa, prevista parallela alla muratura, presenterà fughe normali e non colorate.

Ogni ambiente, ad eccezione delle pareti rivestite in piastrelle, verrà rifinito con la posa di un battiscopa in legno.

I rivestimenti dei bagni, realizzati con piastrelle di ceramica o gres porcellanato con posa parallela alla muratura e fughe normali non colorate, avranno una altezza di cm. 210 dal piano pavimento mentre il rivestimento delle cucine sarà realizzato nella zona compresa tra il piano di lavoro e i pensili.

I davanzali interni saranno in materiale lapideo di pregio levigato e lucidato di spessore pari a cm. 3 minimo.

Balconi

I balconi – terrazzi saranno rivestiti in piastrelle in gres porcellanato antigelivo con copertina perimetrale in pietra levigata e rifiniti con la posa di battiscopa.

Eventuali scelte di materiali o sistemi di posa extra-capitolato saranno da concordare preventivamente con e la eventuale differenza dovrà essere corrisposta all'ordine.

8. SERRAMENTI INTERNI

Cantine e box

Le porte della cantine saranno in mono - lamiera “tipo“REI mentre quelle relative alle parti comuni , ove prescritto dalle normative, avranno caratteristiche REI 60/90/120.

Le porte dei box al piano interrato saranno del tipo basculante in lamiera nervata zincata mentre quelle al piano strada saranno trattate ulteriormente con verniciatura a fuoco.

Portoncini di ingresso

I portoncini di ingresso degli alloggi saranno del tipo blindato di sicurezza con finitura noce tanganika tipo “DIERRE” o equivalente a doppia lamiera con coibentazione termoacustica e spioncino panoramico di ispezione, grado di effrazione 3.

Porte interne

Le porte interne degli alloggi saranno in legno tamburato cieche, con finitura in legno noce tanganika o in laminato tinta pastello con ferramenta in ottone o acciaio e serratura, complete di coprifili su tre lati ambo le facciate e guarnizioni di battuta.

9. SERRAMENTI ESTERNI

Tutti i serramenti esterni degli alloggi saranno in legno pino lamellare laccati bianco a tripla battuta perimetrale di spessore minimo mm. 68 e guarnizioni, con vetri del tipo vetrocamera ad elevato potere isolante termo-acustico mentre gli avvolgibili esterni, motorizzati, saranno del tipo auto-agganciante con cassonetto coibentato e cielino per la manutenzione.

I serramenti del vano scala sono previsti in alluminio con vetro di sicurezza stratificato e finestra apribile in corrispondenza di ogni pianerottolo interpiano.

10. RIVESTIMENTI ESTERNI E FACCIATE

I fondi delle facciate esterne e degli "sfondati" dei terrazzi saranno rifiniti con rasatura armata pigmentata, alcune parti saranno rivestite in gress ceramico.

Sotto-balconi e cornicioni saranno intonacati e rasati.

I particolari di zoccolatura sono previsti in pietra o granito.

11. CANCELLI, PARAPETTI E RINGHIERE

I cancelli carrai, dotati di apposito meccanismo di apertura con telecomando e con chiave, saranno realizzati in profilati di ferro verniciati a smalto.

L'ingresso pedonale principale sarà dotato di pulsantiera e videocitofono.

La scala condominiale sarà dotata di mancorrente in legno naturale.

12. DECORAZIONI

Gli alloggi saranno consegnati con pareti e soffitti intonacati a civile; eventuale decorazione sarà a carico dell'acquirente.

Le pareti della scala condominiale, i soffitti e gli intradossi delle rampe e dei pianerottoli saranno tinteggiati con idropittura.

Le pareti e i soffitti dei box e delle cantine non verranno tinteggiati; tutte le parti in c.a. saranno ad impronta di cassero e le partizioni divisorie saranno in blocchetti di cls faccia a vista.

Le superfici esterne in calcestruzzo lasciate a vista saranno decorate con apposite vernici protettive. Le superfici esterne in muratura intonacate o a cappotto, saranno trattate con pittura adatta per esterni.

13. SISTEMAZIONI ESTERNE

Saranno realizzate aree verdi con semina di tappeto erboso e piantumazione di cespugli arborei nelle parti comuni e/o pavimentazione con autobloccanti, ove previsto, come da elaborati di progetto.

La recinzione esterna sarà in ferro colore RAL su zoccolatura in c.a.

I percorsi veicolari e pedonali verranno realizzati con elementi prefabbricati autobloccanti posati su idoneo sottofondo e delimitate con cordoli di contenimento in cemento o realizzati in opera o similari.

14. IMPIANTO IDROSANITARIO

L'alimentazione idrica sarà fornita dall'acquedotto comunale. L'edificio sarà dotato di contatore centralizzato installato dalla azienda erogatrice.

L'impianto di distribuzione dell'acqua sarà costituito da dorsali e colonne montanti di diametro adeguato e protetti con guaina termoisolante.

Ogni singola utenza sarà intercettabile su collettore dedicato (acqua calda / fredda), pertanto non saranno effettuate giunzioni di tubazioni sottopavimento.

Gli impianti di adduzione idrica all'interno di ogni singolo appartamento, saranno eseguiti con sistema multistrato Geberit Mepla o similari; quelli di scarico saranno eseguiti con tubazioni e raccordi in PHED Geberit o similari.

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di proprio contatore per la misurazione dei consumi di acqua fredda e acqua calda. La produzione dell'acqua calda avverrà tramite teleriscaldamento.

Negli appartamenti sono previsti sanitari scelti dalla società costruttrice tra le serie New tesi e Connect della Ideal Standard e la serie Smyle della Geberit.

Utenze previste

Nei bagni saranno installati un vaso con cassetta a incasso a doppia mandata e completo di sedile, bidet, lavabo semicolonna, vasca da bagno acrilica nei bagni principali e piatto doccia 90x70 a sifone fisso cm con asta saliscendi nei bagni secondari. Tutti gli apparecchi saranno del tipo "a filo muro", a terra, di colore bianco, n.1 termo-arredo elettrico, e n. 1 attacco lavatrice con acqua fredda e calda e relativo scarico posizionato in uno dei due bagni.

Le rubinetterie saranno con miscelatore monocomando della Ideal Standard modello Ceraplan 3 o Ceraline per tutti gli apparecchi.

Fornitura e montaggio di mobile bagno e box doccia / vasca saranno a carico dell'acquirente.

Nelle cucine saranno predisposti gli attacchi di alimentazione acqua calda e fredda e scarico per lavandino e lavastoviglie.

Fornitura, posa e collegamento di lavello cucina e sifone e collegamento della lavastoviglie saranno a carico dell'acquirente.

15. IMPIANTO CUCINA

L'edificio è stato progettato per essere totalmente indipendente dalla fornitura di gas domestico. La scelta è il risultato delle valutazioni elaborate dai professionisti e dagli addetti ai lavori, che, introducendo un sistema di riscaldamento con teleriscaldamento, elimina i vincoli dei sistemi tradizionali a favore di nuove tecnologie più efficienti.

Si predisporrà, ogni appartamento per l'installazione di un piano di cottura ad induzione.

16. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Il riscaldamento all'interno di ciascuna unità immobiliare sarà di centralizzato con contabilizzatori di calorie.

I terminali di riscaldamento all'interno degli alloggi sono costituiti da pannelli radianti a pavimento (circolazione acqua calda a pavimento a bassa temperatura) che consentirà di riscaldare ogni ambiente in maniera uniforme e di raggiungere un livello di comfort climatico ottimale e qualitativamente superiore rispetto ai sistemi tradizionali, con regolazione individuale (zona giorno / zona notte).

I pannelli saranno realizzati con tubi multistrato posati su elementi di base inglobati in un getto di calcestruzzo di ricoprimento per formare una massa radiante omogenea a bassa temperatura. I circuiti hanno origine dai collettori di distribuzione, inseriti in cassette da incasso ispezionabili.

I bagni verranno integrati con termo arredo elettrico di colore bianco.

Per l'impianto di climatizzazione sarà prevista una predisposizione per un sistema canalizzato.

17. IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA (V.M.C.)

Al fine di garantire un perfetto e costante ricambio d'aria in tutti gli ambienti ogni appartamento sarà dotato di un impianto di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) che fornirà aria tramite bocchette, creando

condizioni ottimali di comfort climatico, riducendo il rischio di formazione di eventuali punti di condensa superficiale.

18. IMPIANTO ELETTRICO

Interamente incassato, costituito da apparecchiature della Vimar Arke o Ticino Living con placche in polimero colorato.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di (alloggio tipo):

- Soggiorno più ingresso: 2 punti luce devianti, 5 prese 10/16 A + T, 1 presa telefono, 1 presa TV/terrestre e satellitare, 1 punto citofonico, 1 punto termostato;
- Cameretta: 1 punto luce deviato, 4 prese 10/16A + T, 1 presa telefono e tv;
- Camera da letto: 1 punto luce deviato, 4 prese 10/16A + T, 1 presa telefono e tv, 1 punto termostato;
- Bagno 1: 2 punti luce interrotti, 1 presa 10A + T, 1 presa per la lavatrice, 1 presa termo-arredo;
- Bagno 2: 2 punti luce interrotti, 1 presa 10A + T, 1 presa termo-arredo;
- Locale cucina: 1 punto luce, 3 prese 10/16A + T, 3 prese comandate da bipolare per elettrodomestici, 1 punto cappa aspirante, 1 punto di servizio piano di lavoro, 1 punto linea con automatico per induzione;
- Disimpegno: 1 punto luce a parete, 1 prese 10/16 A + T;
- Balcone fronte principale: 2 punti luce stagni a parete, 1 prese 10/16 A + T;
- Balcone lato cortile: 1 punto luce stagno a parete;
- Impianto video citofono a colori tra alloggio e strada;
- Impianto centralizzato per la ricezione dei segnali televisivi delle emittenti nazionali ed estere composto da antenna per la ricezione dei segnali terrestri, antenna parabolica per la ricezione dei segnali satellitari digitali;
- Automazione avvolgibili,
- Campanello con targhette portanome.

Saranno inoltre previsti impianti di illuminazione delle parti comuni, quali corridoi, cantine, atrio, vano scala, disimpegni, rampa di accesso, aree esterne verdi, cantine e box auto.

19. IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Ogni appartamento è dotato della predisposizione per l'impianto antifurto perimetrale incassato (1 punto per ogni infisso esterno), della predisposizione di un punto centrale ed inseritore e di un punto per la sirena esterna. La fornitura ed installazione di tutte le apparecchiature per gli impianti di allarme sono a carico dell'acquirente.

20. PREVENZIONE INCENDI

Saranno realizzate tutte le opere richieste dal Comando dei Vigili del Fuoco in ossequio alla normativa di riferimento.

21. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'edificio è dotato di impianto fotovoltaico. Questo sarà installato sulla copertura del condominio e sarà costituito da

- Pannelli fotovoltaici in silicio policristallino;
- Inverter per la trasformazione dell'energia (continua / alternata);

- Dispositivi di controllo e protezione;
- Collegamento al contatore energia elettrica delle utenze condominiali.

22. ASCENSORE

L'impianto ascensore, della portata di 6 persone, sarà del tipo automatico elettrico adatto anche per il trasporto di persone con disabilità motorie (come da normativa), marca Kone o similare.

Le porte di piano saranno in acciaio inox, a due antine scorrevoli automatiche telescopiche di apertura mm. 800, accoppiate a quelle di cabina complete di fotocellula, luce di emergenza, bottoniera con pulsante di allarme e apriporta, numerazione in rilievo e scritte braille, citofono, indicatore acustico "gong" all'arrivo al piano.

La corsa si estenderà fino al piano interrato.