

Comune di Venaria Reale

UMI 1 - Lotto A1 A2

via Florence Nightingale

CONDOMINIO "TORRI sul PARCO "



INIZIATIVA : **TYCHE Costruzioni srl**
con sede in TORINO (TO) corso C. Allamano n. 40/27
cod. fisc. 12877330015

REALIZZAZIONE : **AREA Costruzioni srl**
con sede in TORINO (TO) via G.RENI n. 125
cod. fisc. 08134630014

***CAPITOLATO Descrittivo delle Opere per la Costruzione di
EDIFICI in CLASSE ENERGETICA***



CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE
Comune di Venaria Reale – UMI 1 “LOTTI A1 – A2”

Allacciamenti: Sono a carico dell'Impresa venditrice tutte le Opere necessarie agli allacciamenti del Fabbricato alle forniture di:

- Acqua potabile;
- Energia elettrica;
- Fognature bianche e nere.

Non è previsto allacciamento alla rete gas per le Utenze domestiche.

MOVIMENTI TERRA

Scavi: Gli scavi delle fondazioni saranno eseguiti e spinti fino alla profondità necessaria. Il materiale dello scavo di fondazione potrà essere riutilizzato per reinterri in cantiere.

Il materiale eccedente sarà trasportato in discarica autorizzata.

A completamento dell'intervento edilizio si procederà alla posa sulle aree verdi (sia su soletta che su terrapieno) di uno strato di terreno di coltura.

OPERE STRUTTURALI

Fondazioni, muri e setti nel piano interrato: Le fondazioni saranno costruite in C.A. come da progetto strutturale poggianti su magrone di pulizia al piano di scavo.

Per i muri contro terra in C.A. si adotterà la tecnologia del sistema integrale-capillare di impermeabilizzazione della PENETRON ITALIA integrando il calcestruzzo con l'additivo ADMIX (o similari).

Strutture in elevazione in c.a.: Tutte le strutture di nuova realizzazione sono gettate in opera.

Le strutture in elevazione avranno pilastri in C.A. e solai secondo la tipologia tradizionale di solaio in calcestruzzo, il solaio al piano terreno in lastre predalles.

Le scale saranno realizzate con rampanti in getto pieno armato.

Il balcone avrà nell'intradosso termo cappotto con materiale isolante.

MURATURE

Le varie tipologie, la dislocazione e le modalità costruttive delle murature necessarie alla realizzazione dell'immobile saranno meglio desumibili dai disegni di progetto e dai particolari costruttivi contenuti nel progetto esecutivo, valgono inoltre le seguenti indicazioni di massima:

Murature perimetrali degli alloggi saranno del tipo a “cassa vuota” con spessore complessivo 50 cm., come desumibile dalle stratigrafie ex Legge 10, formate con finitura esterna della facciata in intonaco.

Murature divisorie tra alloggi a cassa vuota spessore complessivo 40 cm., formate come segue:

- intonaco premiscelato a base di gesso per interni;
- tavolato interno in mattoni semipieni;
- materiale isolante termico;
- muratura in mattoni semipieni;
- intonaco premiscelato a base di gesso per interni.

Murature divisorie tra alloggi e vano scale a cassa vuota spessore complessivo 40 cm., formate come segue: (dagli alloggi verso vano scale)

- intonaco premiscelato a base di gesso per interni;
- tavolato interno in mattoni semipieni;
- camera d'aria;
- strato isolante come previsto da Legge 10;

- muratura in mattoni semipieni;
- intonaco premiscelato a base di gesso per interni.

Tramezzi interni agli alloggi:

- Tramezzi di separazione ambienti dello stesso alloggio saranno formati in mattoni forati a 6 fori.

Murature piano interrato:

- murature di blocchetti di cls, spessore 12 cm, certificati REI lavorate a facciavista sulle due facce, da eseguirsi per le pareti di compartimentazione al fuoco fra le varie parti dell'edificio.
- murature di blocchetti di cls, spessore 8 cm, certificati REI lavorate a facciavista sulle due facce, da eseguirsi per le pareti di divisione dei boxes e nelle pareti di divisione delle cantine.

COPERTURE - IMPERMEABILIZZAZIONI - LATTONERIE

Copertura: La copertura sarà costituita da tetto a falde in c.a., idoneamente impermeabilizzata e coibentata con materiale isolante come da progetto ex Legge 10, listellatura in legno e tegole in laterizio.

Sull'ultimo pianerottolo delle scale sarà presente un passo d'uomo per garantire l'accesso alle coperture nel caso d'eventuali ispezioni.

E' prevista "linea vita" sulla copertura dotata di progetto e certificazione.

Opere da Lattoniere: La faldaleria, come le gronde sono previsti in lamiera preverniciata naturale completa di rivettature, siliconature, tassellature, tappi.

I pluviali saranno in lamiera preverniciata posti nelle posizioni indicate in progetto.

Ogni pluviale avrà al piede una ispezione.

Tutti gli esalatori delle sottostanti tubazioni di scarico dei W.C. e delle cucine saranno spinti oltre il manto di copertura e saranno completi di cappelletto e faldaleria.

Impermeabilizzazioni: La soletta di copertura al piano interrato, sarà impermeabilizzata come segue:

- creazione di idonee pendenze (min. 1%) verso le griglie di raccolta già in fase di getto solai;
- impermeabilizzazione con una mano di primer bituminoso in idoneo spessore;
- fornitura e posa di una guaina prefabbricata bituminosa elastomerica armata con TNT di poliestere a stabilità controllata spessore mm 4 applicata a fiamma con doppia saldatura dei sormonti;
- fornitura e posa di una seconda guaina prefabbricata bituminosa elastomerica armata con tnt di poliestere a filo continuo spessore mm.4 applicata a fiamma con doppia saldatura dei sormonti.

Preparazione pavimenti balconi: Creazione di idonee pendenze con il massetto cementizio idoneo all'incollaggio delle piastrelle.

Impermeabilizzazione eseguita mediante stesura di due mani a spatola di guaina cementizia.

INTONACI

Le facciate esterne saranno in intonaco al civile realizzato con malte premiscelate a base cementizia, completo di rinzafo di sottofondo e rasatura finale con speciali rasanti o con stabilitura.

Come da disposizioni della Direzione Lavori saranno seguite determinate campiture "bugnature" orizzontali nello strato di intonaco esterno.

I locali interni saranno in intonaco al civile realizzato con malte premiscelate completo di rinzafo di sottofondo e rasatura finale con speciali rasanti a finitura fine.

SOTTOFONDI

I sottofondi di tutte le stanze abitabili saranno costruiti in sabbia e cemento su tappetino di isolamento acustico.

I sottofondi saranno staccati dalle murature perimetrali dei vari locali mediante il risvolto della bandella perimetrale d'isolamento acustico.

PAVIMENTI - ZOCCOLINI - RIVESTIMENTI INTERNI - OPERE IN PIETRA E MARMO

I locali posti al piano interrato (autorimesse, cantine, locali tecnici, corsie, disimpegni e corridoi) saranno eseguiti come segue:

- formazione della pavimentazione costituita da un getto di calcestruzzo fibrorinforzato, staggiatura del cls in base alle quote di livello stabilite, fornitura ed esecuzione di spolvero antiusura al quarzo.

I pavimenti interni degli alloggi saranno realizzati in:

- gres porcellanato della MARINER serie AXIS (cm 15x60) tutti e 4 i colori;
- gres porcellanato della EMILCERAMICA serie Sleekwood (cm 15x90) tutti e 4 i colori;
- gres porcellanato della DORDINI serie TOUCH (cm 17x80) 4 colori;
- gres porcellanato della MARINER serie BOSTON (cm 30x60) e (cm 60x60) 4 colori;
- gres porcellanato della MARINER serie MAINSTONE (cm 30x60) e (cm 60x60) 4 colori.

Le piastrelle di formato quadrato saranno posate in diagonale o in quadro con giunto di mm 2.

Le piastrelle effetto legno saranno posate in quadro a tolda di nave dritta con giunto da mm 2.

In corrispondenza delle passate delle porte verrà eseguito il giunto di dilatazione.

Zoccolini

Gli zoccolini saranno RIGOROSAMENTE in legno impiallacciato nei tre colori a scelta come da Capitolato.

Le terrazze ed i balconi sono realizzati come già precedentemente indicato nel capitolo IMPERMEABILIZZAZIONI e pavimentati con gres porcellanato ingelivo formato 20x20 o altro formato scelto dalla D.L. con profilo in alluminio.

I bagni saranno pavimentati con

- gres porcellanato della MARINER serie BOSTON (cm 30x30);
- gres porcellanato della MARINER serie MAINSTONE (cm 30x30);
- gres porcellanato della MARINER serie CARDOSO (cm 30x30);
- gres porcellanato della MARINER serie RIALTO (cm 30x30);

e rivestiti per una altezza di cm 220 con:

- gres porcellanato della MARINER serie BOSTON (cm 20x50);
- gres porcellanato della MARINER serie MAINSTONE (cm 20x50);
- gres porcellanato della MARINER serie CARDOSO (cm 20x50);
- gres porcellanato della MARINER serie RIALTO (cm 20x50);

Gli spigoli verticali saranno finiti con profili tipo PROFILTEC ROUNDJOLLY in plastica bianca.

Le cucine saranno rivestite in ceramica nella sola parete attrezzata ad altezza mt. 2,20 con piastrelle equivalenti a quelle sopra descritte.

A fine lavori verrà lasciata in dotazione di una scorta in ogni alloggio di 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell' alloggio.

Gli androni chiusi delle scale e i pianerottoli interni comuni:

saranno in granito grigio scelto dalla Direzione Lavori.

Le pedate delle scale saranno in granito grigio stuccato e lucidato.

Le marmette dei pianerottoli saranno di formato indicativamente cm. 25x50 e spessore cm. 2;

le scale avranno alzate con spessore cm. 2 in granito nero.

Lo zoccolino sarà retto, in granito grigio lucido, altezza cm. 10 circa, spessore cm 1,5-2.

Sempre in granito grigio lucido saranno le imbotti dei portoncini di accesso agli alloggi.

I davanzali esterni e le soglie esterne saranno in serizzo chiaro o diorite chiara spessore cm. 3, aggettanti almeno 3 cm, complete di gocciolatoi.

I davanzali interni saranno in marmo bianco lucido o granito grigio a scelta della Direzione lavori spessore cm.3, aggettanti almeno 3 cm.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE - SISTEMAZIONI ESTERNE

Il passo carraio al piano terreno, le zone destinate a posti auto al piano terreno e gli accessi pedonali ai vani scale saranno realizzati in masselli di calcestruzzo autobloccanti, tipo modello MCM ARNO avente dimensioni 10 x 20 cm e spessore 6 cm, grigi, prodotti con base di calcestruzzo vibro-compresso ad alta resistenza, posati su di un letto di sabbia granita spessore cm. 4-6 su sottostante feltro in TNT.

Il pavimento sarà contornato da cordoli in cls posati a malta cementizia.

Lo zoccolo dell'edificio sarà realizzato con lastre di serizzo chiaro ad altezza cm 40 e spessore 2 cm.

Le aree verdi, dopo la stesa del terreno vegetale saranno seminate con miscela per la formazione di prato rustico.

Il terreno verrà opportunamente sagomato per l'ottenimento di pendenze opportune per lo scolo delle acque.

SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI – VETRI

Le finestre e le portefinestre degli alloggi saranno in Legno spessore nominale di circa mm. 65.

Sede vetrocamera: 28 mm. Il serramento in legno sarà dotato di n. 2 guarnizioni di tenuta. Il vetro avrà le caratteristiche richieste dalla normativa in materia, ex legge 10.

Le specchiature mobili saranno apribili ad anta e a ribalta. I cassonetti copri rullo saranno con ispezione completa di guarnizioni acustiche e viti di fissaggio. La trasmittanza del serramento completo di vetro sarà inferiore a $U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$

Gli avvolgibili saranno in PVC e saranno con comando a pulsante posizionato sulla spalletta in muratura del serramento.

I serramenti delle scale, le vetrate fisse e gli ingressi agli androni saranno in alluminio con telaio fisso o apribile, senza cassonetto e avvolgibile.

Gli ingressi saranno con pomello o maniglione cromato, serratura tipo Yale e riscontro elettrico.

I vetri saranno camera con doppio vetro di sicurezza stratificato.

Le porte interne degli alloggi saranno Tipo MODELLO ZENIT COLLEZIONE LARSON COCIF o similari composte da anta tamburata spessore 43 mm, con struttura in legno giuntato e rivestimento in laminato decorativo nobilitato, ferramenta e maniglia Susy su rosetta cromata o similari.

Il telaio fisso con guarnizioni in plastica e i coprifili con aletta telescopica avranno la stessa finitura.

Ove previsto in progetto saranno posate porte del tipo a scrigno a scomparsa.

I portoncini d'ingresso degli alloggi saranno del tipo blindato, in classe antieffrazione 3, controtelaio in lamiera zincata, telaio in lamiera zincata verniciato a fuoco colore testa di moro, anta a battente in lastra di acciaio con omega di rinforzo, isolamento termo-acustico, cerniere registrabili, rostri fissi, guarnizioni perimetrali di tenuta in plastica, soglia inferiore acustica.

Il Pannello di rivestimento in laminato decorativo bianco potrà essere abbinato alle porte interne (con sovrapprezzo a carico dell'acquirente).

Le autorimesse al piano interrato saranno dotate di portoni basculanti in pannelli di acciaio zincato a caldo stampato e nervato.

Le guide e tutta la ferramenta di scorrimento saranno in acciaio zincato a caldo.

È prevista una serratura esterna per azionamento manuale portone con la fornitura di chiavi.

Le porte delle cantine, formato standard cm 80x200, saranno in lamiera tamburata, maniglia in plastica e serratura con fornitura di chiavi.

Il cancello carraio sarà in ferro verniciato, motorizzato con pistone, con apertura a chiave e fornitura di n. 2 telecomandi per appartamento.

OPERE DA FABBRO

Le ringhiere dei balconi degli alloggi saranno realizzate con

- con sostegno in alluminio fissato alla soletta e parapetto in vetro;

Il tutto come da indicazioni della Direzione Lavori.

La recinzione esterna sarà realizzata in ferro verniciato come da progetto architettonico.

DECORAZIONI

Le pareti degli ingressi condominiali, dei vani scala, saranno decorate con due mani coprenti di idropittura lavabile, previa stesura di idoneo fissativo.

Le facciate esterne e i balconi saranno tinteggiati con due mani coprenti di idropittura acril-silossanica alla farina di quarzo, previa stesa di idoneo fissativo.

Le sole pareti ed i soffitti all'interno dei singoli alloggi non saranno decorati.

I manufatti in ferro, ove non siano già preverniciati o zincati, saranno trattati con una ripresa d'antiruggine e due mani coprenti di smalto oleosintetico con finitura normale o ferro-micacea.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA INDIVIDUALE

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo individuale con pannelli radianti a pavimento calore prodotto da pompa installata sul balcone nella posizione individuata in progetto.

Sarà installata una unica pompa di calore per produzione acqua calda sanitaria e del riscaldamento.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Saranno predisposti gli attacchi per n. 2 ventilconvettori negli alloggi bilocali e trilocali e n. 3 ventilconvettori negli alloggi a 4 e 5 vani per appartamento.

(ventilconvettori esclusi).

VMC

Saranno installate n. 2 alloggiamenti e n. 2 punti elettrici per la ventilazione meccanica controllata.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Ogni appartamento avrà gli accessori previsti da progetto;

Apparecchi interni agli alloggi come da disposizione delle piante architettoniche (con esclusione dei doppi lavandini) allegate:

Bagno:

- lavabo Ideal-Standard serie Tesi New o Esedra colore bianco; gruppo lavabo monocomando con scarico automatico, Ideal-Standard serie Ceramix;

- bidet Ideal-Standard serie Tesi New o Esedra colore bianco; gruppo bidè monocomando con scarico automatico, Ideal-Standard serie Ceramix;

- vaso a sedere Ideal-Standard serie Tesi New o Esedra, colore bianco, sedile in legno smaltato bianco serie Tesi, con cassetta a incasso dotata di doppio tasto per la regolarizzazione dello scarico dell'acqua;

- vasca in vetroresina ad incasso, colore bianco, dimensione massima 170x70 cm. (l'effettiva dimensione sarà stabilita dalla D.L. secondo le esigenze costruttive);

- in alternativa a vasca, piatto doccia ultra Flat misura 80x100, 80x80, 70x90.

I sanitari saranno del tipo "sospeso".

Rubinetteria Ideal Standard serie Ceramix, alimentazione e scarico per lavatrice.

Nei bagni sarà predisposto l'attacco per il termo arredo elettrico.

Cucina:

- soli attacchi per alimentazione acqua calda e fredda, scarico del lavello (questo escluso) e della lavastoviglie.

Giardini:

-ogni giardino avrà rubinetto per ciascun lato dell'appartamento con scarico invernale (come indicato in progetto).

IMPIANTO ELETTRICO

La linea dal contatore al singolo alloggio sarà adeguatamente protetta e dimensionata per una potenza di 4.5Kw.

Ogni alloggio avrà circuiti separati per forza e luce suddiviso in zone in base alle dimensioni dell'appartamento e la dotazione sarà conforme al livello 1 dell'allegato A norme CEI 64/8.

Gli alloggi saranno provvisti di apparecchiature con frutti e placche in tecnopolimero colore nero.

I balconi esterni avranno luce esterna come da indicazioni del Direttore dei Lavori.

Tutti gli interruttori e le prese saranno di tipo LEGRAND serie VELA o similari.

L'illuminazione interna degli appartamenti sarà predisposta a parete, eventuali punti luce a soffitto saranno realizzabili su ribassamenti in cartongesso la cui spesa sarà a carico dell'acquirente.

Saranno installati sottocontatori per misurazione e contabilizzazione dei consumi di:

- Utenze scala (compreso Ascensore e illuminazione);

Le luci esterne avranno accensione con interruttore crepuscolare, le luci delle scale saranno temporizzate.

L'androne di accesso al vano scala sarà illuminato con plafoniere.

Le cantine avranno impianto collegato al rispettivo alloggio.

I Box- auto saranno dotati di sottocontatore per la misurazione dell'Energia consumata e sarà predisposta una linea di canalizzazione per ricarica autovetture elettriche (con esclusione della presa di corrente e cavi elettrici).

CAVIDOTTI IMPIANTO ANTIFURTO

Sarà predisposta rete di cavidotti per antifurto perimetrale e volumetrico.

FOTOVOLTAICO

I pannelli fotovoltaici saranno installati sulla falda del tetto.

La produzione di energia elettrica sarà utilizzata per le parti comuni dell'edificio.

GAS

Non è previsto allacciamento gas per i fornelli cucina.

ASCENSORE

L'edificio sarà dotato di ascensore costruito e installato nel rispetto della normativa vigente, che avrà le seguenti caratteristiche:

- velocità di esercizio 0,25 m/sec.;
- capienza min. 6 persone – 320 kg;
- fermate 7;
- bottoniere con pulsanti e indicatore di posizione in cabina;
- evacuazione automatica al piano con apertura porte in caso di mancanza di corrente;
- teleallarme con collegamento telefonico GSM;
- porte telescopiche automatiche;
- specchio su parete di fondo;
- pareti e celino cabina in pannelli rivestiti in laminato plastico;

- illuminazione a led incassata nel soffitto e illuminazione emergenza;
- rispetto delle normative relative barriere architettoniche (L. 13/1989, DM 236/89 e successive integrazioni);
- collaudo finale e marchiatura CE secondo normativa.

SOTTOTETTI

I locali sottotetto (NON abitabili) saranno consegnati anche con le seguenti opere:

- Intonaci;
- Predisposizione allacciamenti elettrici e telefonici con:
 - ✓ Punti luce e interruttori sulle pareti perimetrali e soffitti;
 - ✓ Scatole di derivazione su perimetro nei punti di contatto con futuri tramezzi;
- Predisposizione impianto idrosanitario con:
 - ✓ Posa attacchi e scarico nelle pareti perimetrali;
 - ✓ Posa tubazioni sottopavimento dove previsti eventuali tramezzi con relativi accessori bagno;
- Pavimentazione in gres porcellanato pari a quello dell'alloggio sottostante;
- Riscaldamento a pavimento;
- Predisposizione per n. 1 ventilconvettore;
- Predisposizione n. 2 tubazioni per antifurto.