

# **CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE**

## **Via Banna 11 – Ciriè (TO)**

Intervento per la modifica dell'assetto planimetrico delle unità immobiliari  
esistenti nel fabbricato principale con efficientamento sismico ed energetico

Torino, 21 aprile 2023

*Versione 01.01 ES*

PROPRIETA':

Simona SAVANT LEVEL

IMPRESA APPALTATRICE:

ITALIAN GROUP srl – Via Vittorio Amedeo II n. 24 Torino

## OGGETTO

Descrizione delle principali opere necessarie alla ristrutturazione del fabbricato principale e del basso fabbricato posto nel giardino, come da elaborati grafici allegati, in conformità al progetto a firma dell'Ing. Antonio Fucarino redatto per pratica edilizia Segnalazione di Inizio Attività (SCIA) in alternativa al PDC di cui all'Art. 23 del DPR 380-2001.

## FORMA E PRINCIPALI DIMENSIONI DEGLI ELEMENTI COSTITUENTI IL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

### 1. DESCRIZIONE TECNICA E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

L'intervento è mirato al rifacimento integrale dell'edificio principale.

Nello specifico la configurazione spaziale interna subirà, salvo cambiamenti in corso d'opera, sostanziali modifiche perché si procederà, attraverso migliorie distributive, a ricavare tre unità abitative distinte (quadrilocali), dotati rispettivamente, al piano terreno di zona ingresso, cucina con zona giorno, salone, camera matrimoniale con bagno esclusivo, seconda camera da letto e un bagno, mentre al primo e secondo piano sono previsti ingresso su soggiorno, cucina con zona giorno e bagno, zona corridoio per l'accesso alla camera matrimoniale, con bagno esclusivo, e seconda camera da letto.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di ampio giardino, inoltre sarà prevista una zona porticato di esclusiva per l'unità al piano terreno, un ampio terrazzo ed un balcone nella zona giorno per l'appartamento al piano 1 e tre balconi al piano 2. La scala esistente verrà demolita e ricostruita nuova nel lato Via Banna, da cui potranno accedere gli appartamenti del piano 1 e 2, mentre l'ingresso all'unità sita al piano terra avverrà del porticato. Sarà prevista la realizzazione di un ascensore per gli appartamenti al piano 1 e 2.

Per tutti gli alloggi le pavimentazioni saranno di nuova realizzazione con pavimentazione in lastre di gres porcellanato e zoccolino coordinato da posare su nuovo massetto di sottofondo.

Si prevede la realizzazione dei nuovi bagni accessoriati di apparecchi sanitari sospesi, piatti doccia e relativa rubinetteria a corredo. Nei bagni si realizzeranno nuovi pavimenti compresi di relativi sottofondi, mentre le pareti saranno rivestite con smalto all'acqua nelle aree previste dalla normativa vigente.

Tutti i serramenti esterni verranno sostituiti con nuovi serramenti in LEGNO rispettanti le normative vigenti necessari al raggiungimento della classe energetica prevista (specificare meglio).

I sistemi di oscuramento sono previsti con persiane in alluminio.

Per l'ingresso negli alloggi si prevede l'installazione di portoncini blindati antieffrazione cilindro europeo.

Per le porte interne di tutti gli alloggi si prevede la fornitura e posa di nuove porte interne tamburate ad anta cieca con ferramenta con finitura acciaio lucido/satinato.

A livello impiantistico si provvederà alla realizzazione di nuovi impianti elettrici (LIVELLO 1 – BASE) in relazione alla nuova versione distributiva degli spazi, prevedendo la realizzazione di adeguato numero di nuovi punti luce e forza come indicati dalla norma. Verrà realizzato un nuovo quadro elettrico generale.

Tutte le prese e i frutti saranno di nuova fornitura di marca Bticino Living Light o Vimar Plana serie base o similari.

Per l'impianto di riscaldamento viene prevista l'installazione di nuova caldaia condominiale con ripartitore di consumi a condensazione ad alta prestazione energetica mentre per la produzione di acqua calda sanitaria viene prevista la realizzazione di impianto di collettori solari con accumulo da 500 litri.

Gli elementi diffusori sono previsti di tipo a pannelli radianti a pavimento.

Si prevede la realizzazione di nuovi impianti di adduzione acqua calda e fredda per gli alloggi in tubo multistrato di adeguata dimensione.

Si prevede la realizzazione di nuovi impianti di scarico acque nere degli alloggi in tubo tipo Geberit silenziato o similari di adeguata dimensione.

Per ogni singolo alloggio è possibile prevedere la sola predisposizione in n. 2 punti per l'impianto di condizionamento, salvo accordi diversi.

La muratura interna di nuova costruzione di separazione tra i locali sarà realizzata in muratura in laterizio tradizionale, rasata al civile di adeguato spessore.

Si prevede per tutte le pareti esterne la realizzazione di cappotto termico dello spessore di 12 cm, con relativa tinteggiatura con pittura da esterno a base di resine acriliche in dispersione acquosa previa preparazione del fondo di base.

Si prevede la rasatura di tutte le murature e la tinteggiatura di tutte le pareti e soffitti interni tramite numero 1 mani di idropittura lavabile all'acqua RAL 9010 (bianco tradizionale) previa preparazione di base.

Lo spazio esterno ad uso esclusivo, prevede la posa di terra di tipo vegetale e camminamento di ingresso in autobloccanti.

La delimitazione degli spazi esterni sarà realizzata da inferriata a disegno semplice.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di n. 2 posti auto ad uso esclusivo

## 2. PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI INTERNI

- Fornitura e posa di pavimentazione in tutti i locali dell'appartamento, in lastre di gres porcellanato/ceramico ovvero:

### **PAVIMENTO**

- marca CERAMICA ERMES AURELIA (o similare);  
modello XILA – dimensione 20x80 - effetto legno;

oppure in alternativa:

- marca CERAMICA ERMES AURELIA (o similare);  
modello TIMBER – dimensione 15X60 - effetto legno;

oppure in alternativa:

- marca CERAMICA ERMES AURELIA (o similare);  
modello OXIDE – dimensione 60X60;

Fornitura e posa di zoccolino coordinato con la pavimentazione in tutti i locali dell'appartamento, in gres porcellanato/ceramico.

### **RIVESTIMENTI**

- smalto all'acqua con vernice SIKKENS o similare RAL 9010 nelle seguenti modalità:
  - interno bagno: sino ad altezza 120 cm;
  - interno doccia/vasca: sino ad altezza 200 cm oppure altezza da modulo.

## 3. SERRAMENTI

## **ESTERNI**

- Fornitura e posa di serramenti in Legno con vetrocamera, colore RAL secondo richieste del Comune di Ciriè (grigio medio) nel rispetto dell'uniformità delle caratteristiche tipologiche del Condominio, con doppia apertura ad anta battente, compresa ferramenta e maniglie;
- Fornitura e posa di nuove persiane in alluminio colore e finitura secondo richieste del Comune di Ciriè nel rispetto dell'uniformità delle caratteristiche tipologiche del Condominio.

## **INTERNI**

- Fornitura e posa di nuove porte a battente reversibile ad anta ribaltabile e/o scorrevole in tamburato finitura in laminato comprese di maniglia, serratura mediana, telaio di serie e ferramenta cromo satinato, dimensioni battente 75 x 210 cm /, ovvero:
  - marca ITALPORTE (o similare);
  - serie DA DEFINIRE;
  - maniglie modello DA DEFINIRE

## **4. TINTEGGIATURE E VERNICIATURE**

- Raschiatura, carteggiatura e tinteggiatura interna di tutte le pareti con n. 2 mani (in alternativa a spruzzo) di idropittura bianca lavabile tipo Sikkens o similari, di tutti gli ambienti degli appartamenti.
- Tinteggiatura interna di tutti i soffitti con n. 2 mani (in alternativa a spruzzo) di idropittura bianca lavabile tipo Sikkens o similari, di tutti gli ambienti degli appartamenti.
- Verniciatura ringhiere e parti in ferro esterne con n. 2 mani di smalto per esterni previa n.1 mano di antiruggine.

## **5. OPERE IMPIANTISTICHE**

### **5.1 DESCRIZIONE TECNICA E CARATTERISTICHE DELL' IMPIANTO ELETTRICO**

Realizzazione di nuovo impianto elettrico LIVELLO 1 – BASE, eseguito secondo le indicazioni di progetto redatto da professionista abilitato.

L'impianto elettrico sarà eseguito completamente sotto traccia mediante tubi in plastica flessibili a parete e a pavimento. Sarà realizzato un nuovo impianto citofonico con n. 1 apparecchio. Il materiale sarà di marca tipo BTicino Living Light o Vimar Plana o similari.

L'impianto elettrico sarà fornito completo di tutti gli elementi atti a garantirne il perfetto funzionamento, si prevede l'utilizzo di elementi di marca BTicino Living Light o Vimar Plana placche base o similari come da progetto elettrico esecutivo.

Indicativamente l'impianto sarà così composto:

- da adeguato numero di punti luce e forza quantificati in base all'alloggio (livello 1-base);
- numero 1 punto impianto TV;
- numero 1 punto impianto telefonico e dati;
- numero 1 punto impianto videocitofonico;

Ogni ulteriore punto luce/Tv/dati/acqua verrà quantificato come extra capitolato.

#### 5.1.1 QUADRO GENERALE

L'impianto elettrico sarà protetto da interruttori magnetotermici su nuovo quadro elettrico per la separazione delle linee di illuminazione, forza motrice, alimentazione cucina e condizionamento (laddove richiesto). Le apparecchiature di comando e gli apparecchi saranno di primaria casa fornitrice tipo Vimar Plana o BTicino Living Light serie base o similari.

#### 5.1.2 CORPI ILLUMINANTI

L'eventuale posa e il montaggio verrà conteggiato con variante a parte anche a seguito della definizione dei modelli. Le forniture sono a carico degli acquirenti.

#### 5.2 DESCRIZIONE TECNICA E CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO IDRICOSANITARIO

Sarà realizzato un impianto di distribuzione acqua idrico sanitario, di scarico acque reflue.

Saranno realizzati punti di carico, scarico ed attacchi dell'impianto idrico.

Sarà inoltre prevista la fornitura e posa di sanitari sospesi (vaso – copri vaso – bidet) e di lavabo da appoggio:

- marca JAGUAR (o similari) modello SOLO.

Il piatto doccia in fibro-rinforzata basica colore bianco basso profilo

- Marca: GME

Le dimensioni saranno da definirsi a seconda delle esigenze di spazi e strutturali, ma comunque di forma circolare oppure in alternativa quadrata e rettangolare.

Non è prevista la fornitura del box doccia:

Sarà inoltre prevista la fornitura e la posa di relativa rubinetteria per i bagni tipo miscelatori da appoggio a corredo dei sanitari:

- marca JAQUAR (o similari) serie OPAL PRIME

In generale l'unità bagno sarà fornita di:

- Nr. 1 miscelatore bidet;
- Nr. 1 miscelatore lavabo;
- Nr. 1 placca cassetta per risciaquo;
- parti incasso per miscelatore;
- parti esterne per miscelatore doccia incasso con deviatore,
- Supporto per doccetta e flessibile;
- Flessibile in PVC finiture simil metallo;
- Doccetta cilindrica monofunzione;
- Braccio tondo a parete per soffione;
- Soffione doccia tondo multifunzionale in acciaio ispezionabile con sistema ugelli in silicone diam. 200mm.;

Indicativamente l'impianto sarà così composto:

#### **CUCINA**

- n. 1 punto lavandino
- n. 1 punto lavastoviglie

#### **BAGNO**

- n. 1 punto lavabo
- n. 1 punto wc
- n. 1 punto bidet
- n. 1 punto doccia
- n. 1 contatore/arresto
- n. 1 punto lavatrice (solo per il bagno zona giorno)

La distribuzione d'acqua fredda e calda avverrà tramite tubazioni principali in multistrato e rete secondaria in reticolato per uso alimentare.

La Rete di scarico sarà realizzata in polietilene tipo Geberit pesante o similari.

Saranno realizzate tutte le opere di allacciamento idrico necessarie.

### 5.3 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA

Sarà realizzato un impianto di riscaldamento a pavimento con serpentine superficiali allacciato all'impianto condominiale di nuova realizzazione.

Sarà realizzato un impianto per la produzione di ACS - acqua calda sanitaria dei bagni e della cucina, allacciato all'impianto condominiale di nuova realizzazione collegato ad impianto solare termico condominiale con relativa batteria di accumulo.

### 5.4 IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Predisposizione a richiesta di nuovo impianto di condizionamento (raffrescamento + riscaldamento complementare in mezza stagione) dual split, da eseguire secondo le indicazioni di progetto.

Saranno posati i tubi e le canalizzazioni per l'alimentazione elettrica, la distribuzione del liquido di raffreddamento e lo scarico della condensa.

L'impianto di condizionamento sarà predisposto per:

- n.1 unità esterna moto condensanti
- n.2 unità interne di distribuzione

### 5.5 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Fornitura e posa di impianto fotovoltaico con relative batterie di accumulo di ausilio alla fornitura di elettricità nelle zone comuni (vani scala, luci condominiali e ascensore)

## 6 PARTI COMUNI

La pavimentazione dei terrazzi sarà in gres porcellanato effetto pietra di Luserna.

La pavimentazione delle parti comuni interne saranno in gres effetto pietra, mentre le parti comuni esterni saranno realizzati in autobloccante grigio.

Le faldalerie saranno in lamiera pre-verniciata testa di moro.

La scala principale verrà realizzata in cemento armato con pedata in pietra o similare ed alzata in intonaco, mentre il parapetto con relativo mancorrente sarà metallico a disegno semplice.

I parapetti dei terrazzi e delle scale saranno realizzati con profilati metallici con disegno semplice alla piemontese colore canna di fucile RAL 7016, le divisioni tra le unità al piano terreno saranno realizzati in profili metallici e rete

***La società si riserva di poter modificare le soluzioni proposte sostituendo con materiali aventi prestazioni e qualità medesime o superiori.***

***Le scelte e le definizioni ultime dei progetti e del realizzato saranno comunque suscettibile a vincoli e richieste degli Enti certificatori ed hai vincoli imposti dal Comune di Torino.***