

# CASA F.LLI GALLINA

## Via Spanzotti 20 - CARMAGNOLA (TO)

### CAPITOLATO



Il complesso residenziale seicentesco, ubicato nel centro storico di Carmagnola (TO), in Via Spanzotti n. 20, verrà ristrutturato completamente ed adibito a residenza a dal piano primo al piano terzo, mentre il piano terra sarà destinato a garage, cantine e locali tecnici. Gli appartamenti dei piani primo e secondo si affacceranno a Sud, sul loggiato a volte che fungerà da terrazzo esterno esclusivo alle abitazioni alle abitazioni, mentre l'ultimo piano sarà caratterizzato dal tetto a vista. La proprietà verrà completata da un cortile interno. L'efficienza energetica sarà di Classe A o superiore. Gli impianti delle unità residenziali in vendita saranno di ultimissima generazione con pannelli radianti a pavimento e aria condizionata canalizzata. L'immobile sarà dotato di due impianti ascensore e di area raccolta rifiuti dedicata. Lo studio tipologico, compatibilmente con i vincoli dettati dalle norme vigenti e dai regolamenti comunali, è stato affrontato alla luce delle necessità di soddisfare le esigenze abitative in tutte le possibili articolazioni, cercando di conferire altresì alla struttura la massima regolarità e semplicità, agevolando così il controllo progettuale, esecutivo e la verificabilità tecnico-economica dell'intero processo costruttivo, assicurando una finitura per abitazioni di alto livello e proponendo elementi architettonici ispirati alle nuove tecnologie. Particolare attenzione è stata posta sia per le nuove strutture degli orizzontamenti, sia nella scelta dei materiali, in special modo per quanto riguarda gli isolamenti termico/acustici, i rivestimenti interni, le pavimentazioni, gli accessori bagno, i serramenti esterni ed interni, oltre naturalmente alla scelta accurata degli impianti termico, idraulico, elettrico, come descritti nelle pagine successive. Nello specifico:

- 1. STRUTTURE** Tutti le strutture saranno realizzate al rispetto delle nuove normative antisismiche del Comune di Carmagnola in merito alle nuove costruzioni. I solai saranno realizzati con strutture lignee a vista e con finiture naturali o sbiancate a scelta del cliente
- 2. MURATURE E ISOLAMENTI** Le murature perimetrali saranno rifinite con un cappotto esterno termico acustico e intonacato. Le murature di divisione tra gli alloggi saranno eseguite nel rispetto delle normative termico-acustiche vigenti. Tutte le murature interne delle unità abitative saranno realizzate in gesso-fibra appoggiate su materassini fonoassorbenti al fine di rendere la struttura del fabbricato "flottante" rispetto le partizioni interne in modo di abbattere la trasmissione acustica sia orizzontale che verticale secondo le specifiche normative di legge.
- 3. INTONACI** Le pareti dei vani interni saranno rifinite con la rasatura richiesta per pareti in gesso-fibra. I soffitti dei bagni e degli antibagni, ove occorre, saranno finiti con controsoffitto in cartongesso, aventi caratteristiche antiumido, se necessario e privi di rasatura e idropittura

# CASA F.LLI GALLINA

## Via Spanzotti 20 - CARMAGNOLA (TO)

### CAPITOLATO



che rimarrà a carico del Cliente. I restanti i soffitti saranno intonacati. Rimarrà a carico del Cliente finale la tinteggiatura dell'alloggio.

- 4. TETTO** I tetti piani saranno coibentati e impermeabilizzati a norma di legge. Particolare attenzione verrà usata nella realizzazione dell'isolamento termico. La scelta dell'isolamento è stata ben ponderata in considerazione della proficua riduzione delle spese di riscaldamento e al minor inquinamento ambientale in linea con i valori espressi nella Legge 10 di progetto. Tutta la faldaleria (grondaie, pluviali, converse, ecc.) sarà di spessore di idoneo sviluppo per consentire il regolare smaltimento delle acque meteoriche e sarà in rame. I terminali dei pluviali al piano terreno saranno di idoneo spessore e resistenza agli urti. Al piede di ogni pluviale sarà previsto un pozzetto di raccolta opportunamente collegato al sistema fognario.
- 5. PAVIMENTI** Tutte le pavimentazioni all'interno delle unità abitative saranno posate su un massetto armato "galleggiante"; al di sotto di tale massetto è collocato un materiale acustico ad alta densità rispondente ai requisiti normativi al fine di abbattere i rumori di calpestio trasmessi alle strutture orizzontali e dalle strutture verticali. Ampia scelta, nell'ambito della nostra esposizione, sarà riservata per la definizione delle pavimentazioni delle unità abitative da parte del Cliente finale. Gli ambienti saranno rifiniti con materiali di prima scelta in legno "parquet prefinito" e/o piastrelle negli INGRESSI, DISIMPEGNI, SALE PRANZO, SOGGIORNI, CUCINE, CAMERE DA LETTO E BAGNI con relativo zoccolino in legno. All'esterno delle unità abitative e relative parti comuni del fabbricato, le pavimentazioni saranno suddivise in percorsi pedonali esterni in materiale lapideo e/o autobloccanti e scale ed atrio (cfr. vedi art. 7).
- 6. RIVESTIMENTI** Le CUCINE ed i BAGNI saranno rivestiti sino ad una altezza variabile da cm. 220 / 225, a seconda della misura del multiplo della piastrella. Le pareti attrezzate adibite a CUCINA possono essere rivestite unicamente nella fascia sotto pensili, a scelta del Cliente tra i rivestimenti proposti per una fascia di altezza massimo 1 metro.
- 7. SCALE - ATRI D'INGRESSO** La SCALA e i PIANEROTTOLI DI SBARCO saranno in materiale lapideo e/o ceramico con formato "grandi lastre" ove possibile con zoccolino di medesimo materiale. L'ATRIO D'INGRESSO sarà pavimentato in materiale lapideo e/o ceramico con formato "grandi lastre" ove possibile
- 8. SERRAMENTI ESTERNI** I serramenti esterni dell'intero fabbricato saranno in legno laccato, con vetro stratificato basso emissivo nel rispetto delle vigenti norme in merito

# CASA F.LLI GALLINA

## VIA Spanzotti 20 - CARMAGNOLA (TO)

### CAPITOLATO



all'abbattimento acustico e con valori di trasmittanza pari al quelli riportati nella Legge 10 di progetto. Le persiane saranno in alluminio

- 9. SERRAMENTI INTERNI** Le porte interne delle unità abitative saranno laminate con possibilità di scegliere il tipo di finitura. I portoncini ingresso alloggi, corazzati in acciaio con rivestimento interno verniciabile, classe anti effrazione non inferiore a 3 e apertura con tastierino numerico.
- 10. BALCONI E TERRAZZI** Sui BALCONI sarà prevista una pavimentazione in ceramica uguale per tutte le unità in modo da mantenere uniformità all'interno per tutto il condominio. Sui TERRAZZI pavimenti in ceramica poggiate su piedini I parapetti dei balconi saranno realizzati in ferro e/o muratura; i parapetti dei terrazzi saranno realizzati in ferro e/o muratura.
- 11. DAVANZALI** Sul lato interno, i davanzali saranno in gesso-fibra rasato (no tinteggiato). Le soglie delle porte di accesso alle singole unità abitative e le soglie di accesso a balconi e terrazzi saranno in Pietra di Luserna
- 12. ASCENSORE** Gli impianti ranno del tipo automatico con velocità variabile e prenotazione dei piani. Entrambi gli impianti serviranno tutti i piani, mentre l'appartamento ad angolo dell'ultimo piano avrà l'accesso privato. Particolare cura verrà posta per l'allestimento interno della cabina. La parte esterna sarà rifinita tenendo conto dell'insieme dell'arredamento del pianerottolo.
- 13. IMPIANTO IDROSANITARIO** La rete idrica (colonne montanti) sarà realizzata con tubazioni in multistrato di ultima generazione. La rete di scarico sarà realizzata con tubi in multistrato di ultima generazione (tipo GEBERIT). Al fine di garantire una pressione e portata d'acqua costanti, il fabbricato sarà dotato di impianto di pressurizzazione. I sanitari e le rubinetterie monoforo, di pregio, potranno essere scelte dal Cliente nell'ambito della nostra esposizione tra prodotti GESSI, GROHE, IDEAL STANDARD o di altra Primaria Casa.
- 14. RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO** Gli elementi radianti, a bassa temperatura e di ultima generazione saranno pannelli posati tra il pavimento ed il solaio e sarà gestibile anche da remoto. I bagni saranno altresì dotati di scaldasalviette elettrico a supporto del riscaldamento a pavimento. L'impianto di climatizzazione sarà realizzato in modo autonomo per ogni singola unità abitativa con impianto di distribuzione canalizzato e con regolazione a termostato suddiviso in zona notte e zona giorno, e sarà gestibile anche da remoto. Tutta la

**CASA F.LLI GALLINA**  
**Via Spanzotti 20 - CARMAGNOLA (TO)**  
**CAPITOLATO**



distribuzione della rete all'interno di ogni singolo alloggio sarà realizzata in tubi di ultima generazione rivestiti a norma di legge.

**15. IMPIANTO TV E TELEFONO** Ogni unità abitativa all'interno dei propri locali sarà dotata in predisposizione (posa tubi e scatole ad incasso) dell'impianto telefonico. In base alle nuove disposizioni normative dettate dalla liberalizzazione dei gestori telefonici, il singolo utente provvederà alla richiesta della linea. L'impianto televisivo, centralizzato, permetterà la ricezione dei canali terrestri e satellitari. Ogni unità abitativa sarà dotata di una presa satellitare e presa terrestre in ogni ambiente (bagni e disimpegni esclusi).

**16. SICUREZZA** Ogni appartamento sarà predisposto per l'installazione impianto antifurto da parte del Cliente.

**17. IMPIANTO ELETTRICO** Le apparecchiature di capitolato sono così predisposte rispetto al Livello 2 del D.m. 37/2008 ed in particolare:

Per ogni locale. (ad es. camera da letto, soggiorno, studio, ecc) 8 m<sup>2</sup> < A < 12 m<sup>2</sup> 12 m<sup>2</sup> < A < 20 m<sup>2</sup> 20 m<sup>2</sup> < A < 50 m<sup>2</sup>  
5 7 8 2 2 3 1 1 1 Ingresso 1 1 - Angolo cottura 2 1 - Locale cucina 6 2 1 Lavanderia 4 1 - Locale bagno o doccia 2 2 - Locale servizi (WC) 1 1

La serie di capitolato sarà la LIVING NOW di BTICINO, predisposta per l'integrazione demotica (anche in un secondo momento. Sul tetto verrà installato impianto fotovoltaico a servizio degli impianti condominiali.

**18. IMPIANTO SOLARE TERMICO** La produzione di acqua calda e di integrazione del riscaldamento sarà garantita dall'impianto solare termico installato sul tetto, ricambi d'aria dei disimpegni e bagni ciechi saranno garantiti da ventilazione meccanizzata.

**19. BOX AUTO INTERNI** L'accesso interno corte sarà garantito da passo carraio con cancello dotato di apertura automatica a chiave e comando a distanza.

**20. VARIANTI E PERSONALIZZAZIONI** Saranno possibili varianti ai seguenti capitoli:

2. Murature e isolamenti (Solo ed esclusivamente per la parte di distribuzione interna)

5. Pavimenti alloggi

6. Rivestimenti alloggi Corridoio < 5 m > 5 m 1 2 1 2 - - Balcone/Terrazzo A > 10 m<sup>2</sup> 1 1 - Ripostiglio A > 1 m<sup>2</sup> 1 1 - Cantina/soffitta 1 1 - Box auto 1 1 - Giardino A > 10 m<sup>2</sup> 1 1 -

9. Serramenti interni

13. Impianto idrosanitario

17. Impianto elettrico

**CASA F.LLI GALLINA**  
**VIA Spanzotti 20 - CARMAGNOLA (TO)**  
**CAPITOLATO**



Per dette varianti deve essere richiesto il preventivo che dovrà essere controfirmato e saldato prima dell'inizio dell'esecuzione delle varianti stesse.

**PS: Le specifiche tecnico-costruttive sono esemplificative del prodotto edilizio e possono subire modificazioni in corso d'opera.**