

Descrizione tecnica

**Cooperativa Edilizia MARINA soc. coop.**  
**Cooperativa Edilizia IL GLICINE soc. coop.**  
**Cooperativa Edilizia SILVIA soc. coop.**

**TORINO**

**STRADA SETTIMO/STRADA DEL CASCINOTTO**

**Fabbricato residenziale multipiano con due piani interrati ad uso autorimesse e cantine.**

**EDILIZIA CONVENZIONATA ex Art.17 e 18 D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i. (T.U.E.)**

**Caratteristiche principali del fabbricato**

**Coordinatore Generale**

**ACLI - Servizi soc. coop.**

**Via Perrone n. 3 bis - Torino - tel. 54.01.64 - 54.90.80**

**Cooperative associate a Consorzio ACLI CASA soc. coop. – Via Perrone 3bis - Torino**

**Torino, li 02 maggio 2010**

## **PREMESSA**

**Il fabbricato è realizzato nel rispetto delle nuove normative in materia di strutture, di risparmio energetico ed eco compatibilità (rispetta il protocollo ITACA – livello 2).**



## **A) OPERE E FINITURE GENERALI**

### **1 - STRUTTURE**

Sistema di costruzione tradizionale, con strutture costituite da pilastri e travi in cemento armato gettati in opera e solai di tipo misto in laterizio e c.a.; solai dei piani interrati e del piano terreno in lastre di cemento armato e getto in opera. Struttura conforme alla vigente normativa antisismica (zona 4).

### **2. COPERTURE**

La copertura è a tetto piano. La struttura è in cemento armato. La copertura è protetta da piastrelloni in cemento vibro compresso con superficie in ghiaietto lavato, posati su piedini in pvc. La copertura sarà termicamente isolata ed impermeabilizzata con le modalità descritte successivamente. Tutti i faldali ed i raccordi attorno ai camini, aeratori, ecc., saranno realizzati in lamiera di acciaio inox. L'acqua sarà raccolta da canaline e convogliata alle discese verticali. Ogni scarico verticale delle acque bianche avrà al suo piede una ispezione prima del raccordo alla rete orizzontale di fognatura. Sul perimetro dell'edificio sarà posata una pensilina aggettante in acciaio e materiale leggero, a protezione delle facciate dalla pioggia battente.

### **3 - MURATURE ESTERNE**

Saranno del tipo a cassavuota, formata da una parete esterna, parte in mattoni faccia vista e parte in mattoni normali e parte in blocchi cementizi colorati, spessore circa 12cm., posati a fascia con malta grigia e rinzaffati sulla faccia interna con malta bastarda e da una parete interna dello spessore di circa 8cm. Le due pareti, saranno legate fra di loro con opportuni tiranti. Fra le due cortine murarie, sarà posato il coibente termico, come descritto successivamente. Parte delle facciate potranno essere intonacate e tinteggiate con tinte per esterni. Tipo e colore dei materiali costituenti il paramento esterno, sarà scelto dalla D.L.. I parapetti delle logge e dei balconi potranno essere eseguiti parte in muratura e parte con ringhiere di ferro verniciato.

### **4 - MURATURE INTERNE**

Descrizione tecnica

#### Divisori tra unità immobiliari.

Verranno eseguiti con doppia o tripla cortina di diverso spessore, opportunamente distanziate a formare intercapedine contenente isolante termoacustico.

#### Divisori interni degli alloggi.

Saranno realizzati a cortina semplice, fatto salvo l'impiego di murature di spessore maggiore per particolari esigenze tecniche.

#### Muri interni di ambito dei vani scala.

Sono previsti a cassa vuota, a cortine di spessore diverso, con interposto apposito materiale isolante termoacustico.

#### Divisori delle cantine.

I divisori del piano cantine sono previsti in blocchi di cemento vibro compresso lavorati faccia vista, spessore 8 cm. circa.

#### Divisori box auto - cantine.

I divisori fra i box auto e tra i box auto e le cantine, saranno in blocchi lavorati a faccia vista di spessore adeguato e, per le murature di separazione fra parti diverse dell'edificio, con resistenza al fuoco certificata, secondo le vigenti norme.

In alternativa alla muratura tradizionale l'Impresa potrà usare nuovi sistemi costruttivi in grado di permettere migliori caratteristiche di isolamento acustico e termico e celerità di esecuzione. Tali sistemi dovranno ottenere l'approvazione della D.L. e della Committente.

### **5 - INTONACI**

Le pareti ed i soffitti dei locali di abitazione, dei disimpegno, vani scala ed ingressi, verranno intonacati con intonaco premiscelato a base gesso e finitura superficiale liscia.

Le pareti ed i soffitti dei bagni e delle cucine saranno intonacati con intonaco premiscelato a base cemento e finitura superficiale a civile, ove non sono previsti i rivestimenti.

I soffitti del piano interrato in cemento armato e le pareti, sia in cemento armato che in blocchi cementizi lavorati a vista, non saranno intonacati.

Gli intonaci esterni, ove previsti dal progetto, saranno eseguiti in malta di calce e cemento, con soprastante strato a finire, con base cemento.

### **6 - PAVIMENTI (locali comuni, interrati, esterni)**

#### Rampe di accesso alle autorimesse.

In battuto di cemento con spolvero al quarzo, lavorato a lisca di pesce.

#### Autorimesse e corsie di transito.

## Descrizione tecnica

battuto di cemento, con rete metallica, su sottofondo e successiva spolveratura di cemento.

### Locali contatori, corridoi, cantine, locali di sgombero, locali tecnici vari, al piano interrato.

battuto di cemento, con rete metallica, su sottofondo e successiva spolveratura di cemento.

### Balconi e logge.

gres ceramico, 10 x 20 cm. circa, colorato in pasta, antigelo, prima scelta commerciale, con zoccolino della stessa piastrella; posa in quadro e senza fughe.

### Porticato.

Gres ceramico 15x15 doppio spessore, colorato in pasta, prima scelta commerciale, con zoccolino della stessa piastrella.

## **7 - DAVANZALI, SOGLIE, ZOCCOLI ESTERNI**

Tutti i davanzali esterni delle finestre saranno in serizzo a piano sega, dello spessore di 3 cm. circa, sporgenti di 4 cm. circa dal filo esterno del muro ed incassati nelle mazzette laterali, dotati di gocciolato nella parte inferiore.

Le soglie delle porte balcone saranno in serizzo come sopra.

I davanzali interni saranno in serizzo lucido, di spessore 3 cm. circa, incassati nelle mazzette laterali delle finestre.

Al piede delle facciate del fabbricato, ove indicato dal progetto, verrà posato uno zoccolo costituito da lastre di serizzo a piano sega, spessore 2 cm, circa e delle dimensioni di cm. 15 x 30 circa, posate in verticale.

## **8 - SCALE ED ATRII**

Le scale avranno pedate, alzate, pavimenti dei pianerottoli e zoccolini in serizzo lucido.

Negli atrii, in prossimità degli ingressi, sarà ricavata la sede per l'alloggiamento di uno zerbino incassato, dimensioni 75 x 150 cm. circa. Saranno altresì forniti i relativi zerbini in cocco o similare, previa approvazione della D.L.

Scale ed atrii avranno soffitti e pareti rifinite con l' applicazione a rullo di pittura lavabile, nel colore che verrà definito dalla D.L..

Le scale esterne di sicurezza dalle autorimesse avranno pedate in lastre di cemento, alzate in intonaco di cemento liscio e pavimento dei pianerottoli in lastre o quadroni di cemento vibro compresso oppure saranno in trafilati e grigliati di ferro zincato.

## **9 - SERRAMENTI ESTERNI ed INTERNI COMUNI**

### Serramenti esterni.

I serramenti esterni delle finestre e delle porte - balcone degli alloggi saranno in legno, essenza Pino del Nord, mordenzato e verniciato.

Le finestre e le porte finestre saranno dotate di avvolgibili in PVC, scorrenti su guide metalliche, con rullo avvolgitore e cassonetto di contenimento in pannelli di truciolato con imprimitura a cementite. Al piano terra il telo sarà rinforzato con scatolati in lamiera di acciaio all'interno delle stecche in p.v.c., in misura di un rinforzo ogni tre stecche.

### Portoncini di ingresso agli alloggi

Saranno del tipo antiscasso in acciaio rivestito sulle due facce in compensato impiallacciato in noce tanganica, spessore totale del pannello 50 mm. circa, muniti di serratura di sicurezza a più mandate, ferramenta in acciaio, pomolo esterno ed interno in alluminio anodizzato, spioncino ottico.

### Portoncini di accesso ai vani scala al piano interrato

Saranno ad un battente cieco in lamiera di acciaio tamburata, per il rispetto delle norme vigenti.

### Vetri.

I serramenti esterni delle unità abitative, saranno dotati di vetro a camera, lucidi, trasparenti, con esclusione dei vetri dei bagni che avranno una lastra a buccia d'arancia.

## **10 - ISOLAMENTI**

### **- Isolamenti termici**

La copertura sarà isolata con materiali e modalità tali da rispettare le vigenti norme in materia di isolamento termico degli edifici residenziali.

#### **- Isolamento delle pareti esterne.**

Nelle intercapedini delle pareti esterne, verranno posati pannelli semirigidi di fibra minerale, con barriera al vapore. I pannelli isolanti verranno posati in unico strato, ben accostati ed ancorati sul paramento esterno. Davanti ai pilastri, ai setti in c.a. e nei sottofinestra, l'isolante termico sarà costituito da pannelli di materiale equivalente.

#### **- Isolamento termico del piano secondo fuori terra.**

Il solaio a copertura del piano terreno in corrispondenza delle abitazioni, verrà isolato termicamente mediante la posa, sull'estradosso del solaio, di uno strato termoisolante, costituito da un impasto di cemento cellulare o materiali equivalenti.

**Gli isolamenti termici dovranno comunque essere rispondenti alle prescrizioni della relazione tecnica sull'isolamento dell'edificio, redatta in base alle norme vigenti. Modalità e materiali per l'isolamento diversi da quelli prescritti da tale relazione, dovranno essere preventivamente accettati dalla D.L. e dalla Committente.**

**- Isolamenti acustici**

**Gli isolamenti acustici dovranno essere rispondenti alle prescrizioni della relazione tecnica sull' isolamento dell' edificio, redatta in base alle norme vigenti. Modalità e materiali per l'isolamento diversi da quelli prescritti da tale relazione, dovranno essere preventivamente accettati dalla D.L. e dalla Committente.**

**11 - FACCIAE**

In sintesi, l'aspetto esterno del fabbricato è il seguente:

- Tetto piano con struttura in c.a. e copertura in piastrelle di cemento vibro compresso con finitura in graniglia lavata;
- Paramento esterno delle murature in muratura a faccia vista con alcune specchiature intonacate e tinteggiate con tinta per esterni ed altre in blocchi cementizi colorati;
- Frontalini, sottobalconi e cornicioni in cls a vista;
- Davanzali esterni in serizzo a piano sega;
- Serramenti unità abitative in legno ed avvolgibili in pvc;
- Vetri.

Prima dello smontaggio dei ponteggi delle facciate sarà eseguito un accurato lavaggio delle superfici esterne, onde eliminare le eventuali macchie.

**12 - OPERE DA DECORATORE**

- tinteggiatura dei vani scale come descritto all' Art. 8);
- tinteggiatura delle specchiature di facciata intonacate con pittura per esterni;
- verniciatura di tutte le opere in ferro, non zincate o plastificate, con due riprese di smalto lucido su adatta preparazione antiruggine.

**13 - OPERE METALLICHE**

Sono, in linea di massima, le seguenti:

- ringhiere scale e balconi costituite da profilati e scatolati in ferro, a disegno semplice, mancorrenti in legno per le scale ed in ferro scatolato per i balconi;
- porte delle cantine in lamiera zincata e nervata, spessore 8/10 mm., montate su telaio e complete di accessori, maniglie, serrature tipo "Yale" con chiavi;
- serramenti autorimesse singole del tipo basculante a contrappesi, costituite da un battente in lamiera zincata stampata ed adeguatamente rinforzato da montanti e traversi in lamiera stampata ed elettrosaldata, complete di accessori, maniglie e serrature tipo Yale con chiavi;

#### Descrizione tecnica

- eventuali finestre per cantine e box-auto, saranno in ferro profilato o scatolato, come da schemi che verranno forniti dalla D.L.;
- porte dei disimpegni tra scale e autorimessa, a un battente, in lamiera, del tipo REI 120, munite di autochiusura;
- porte fra corridoi cantine e vani scala e porte dei locali tecnologici, come sopra ma non certificate REI;
- cancelli pedonali su strada costituiti da profili metallici analoghi alla recinzione con adeguato telaio rigido, chiusura automatica con mollone di richiamo;
- cancelli carrai a chiusura dell' accesso ai box ed ai posti auto, costituiti da profili metallici con adeguato telaio rigido, movimento elettro-meccanico con telecomando;
- le griglie di aerazione dei garage, delle intercapedini e delle cantine, saranno in ferro zincato ed avranno portata adeguata all' uso;
- le recinzioni verso le strade pubbliche saranno a montanti, correnti e bacchette in ferro verniciato, su muretto in calcestruzzo; quelle verso le proprietà confinanti, le aree verdi pubbliche e private, saranno in pannelli di rete metallica plastificata tesa fra piantoni in ferro plastificato su plintini.

#### **14 - IMPIANTO ASCENSORE**

In ogni scala, verrà installato un ascensore di tipo unificato rispondente alle vigenti norme, con cabina in lamiera di acciaio rivestita in materiale antigraffio e dotata di specchio; porte automatiche di cabina e di piano. Nelle scale di maggiore altezza sono previste porte resistenti al fuoco ed antifumo, come da norme vigenti.

#### **15 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

Centralizzato, con caldaia a gas metano, adatta anche alla produzione di acqua calda sanitaria integrata con pannelli solari termici. Distribuzione a tubi di andata e ritorno su distributori – regolatori crono termostatici – contabilizzatori individuali dei consumi, raccolti in una cassetta per ogni alloggio; pavimenti radianti a bassa temperatura con serpentine in phe, posate su apposito letto in polistirene. Impianto metano dalla rete di distribuzione stradale al contatore e da questo alla caldaia.

#### **16 - IMPIANTO IDRICO (distribuzione generale)**

Distribuzione dell'acqua fredda a mezzo di tubazioni principali in acciaio zincato; rete acqua calda e rete secondaria, in phe reticolato per uso alimentare; rete ai pannelli solari termici; pannelli solari termici;

rete di scarico in polietilene rigido;

un pilozzo al piano interrato, con rubinetto acqua fredda.

#### **17 - IMPIANTO ELETTRICO - VIDEOCITOFONICO – TV – ANTENNA SATELLITARE**

Eseguito secondo le vigenti norme di sicurezza, sarà completo di tutti i punti luce, comandi e prese necessari, sia nelle parti comuni che all'interno degli alloggi, delle cantine e delle autorimesse. Sono previste le seguenti installazioni:

- punti luce nelle corsie di manovra autorimesse e nei corridoi cantine, in numero adeguato per realizzare una buona illuminazione;
- un punto luce interrotto in ogni cantina con corpo illuminante a tartaruga; collegamento con il contatore dell' alloggio;
- un punto luce interrotto in ogni autorimessa con corpo illuminante a tartaruga; collegamento alla linea dorsale generale;
- un punto luce interrotto sul balcone o loggia del soggiorno con corpo illuminante;

Impianto TV con antenna per canali nazionali e locali ed antenna satellitare ad orientamento fisso, dimensionate per il numero e caratteristiche delle prese installate.

Videocitofono con apriporta all'interno di ogni alloggio (vicino all'ingresso);

Telecamera e pulsantiera al cancello pedonale su strada;

Posto citofonico ripetuto ad ogni portoncino di ingresso alle scale.

Pulsante con campanello accanto ad ogni portoncino.

Predisposizione impianto antifurto (questo escluso) (uscite per sirena, selettore, centralina, due sensori).

Fornitura di un telecomando per ogni box;

Fornitura in opera dei corpi illuminanti per corselli delle autorimesse, corridoi cantine, parti comuni dello stabile;

#### **18) - VARIE**

##### **Aerazione forzata bagni ciechi e delle cucine**

Verrà realizzato un impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) con aspirazione nei bagni e nella cucina a mezzo di bocchette tarabili ed apposite prese d'aria esterna.

##### **Cassette per corrispondenza**

In numero di una per blocco scale, saranno alloggiare in prossimità di ogni ingresso, ove sarà indicato dalla D.L.; la cassetta sarà dotata di un numero di box pari al numero degli alloggi del blocco scala.

##### **Portatarghetta**

## Descrizione tecnica

A fianco di ogni porta di ingresso sarà installato un portatarghetta incorporato col pulsante del campanello.

### Aree verdi

Le aree verdi saranno seminate ad erba.

## **19) TERRAZZI**

I terrazzi, che vengono assegnati ai sottostanti alloggi, sono dati con le seguenti caratteristiche:

isolamento termico conforme alle norme vigenti;

intercapedine contenente le canalizzazioni dell' impianto VMC;

impermeabilizzazione della superficie;

pavimento in piastrelle di cemento vibro compresso con finitura superficiale in ghiaietto lavato.

due punti luce interrotti;

alimentazione acqua fredda, con derivazione dall' alloggio sottostante e con le necessarie intercettazioni;

collegamento con l' alloggio sottostante solo ove il collegamento è indicato in progetto ed a mezzo di scala a chiocciola o lineare, sempre secondo quanto indicato in progetto;

accesso dalla scala condominiale ove la scala interna non sia indicata in progetto.

## **B) OPERE E FORNITURE PARTICOLARI**

### **20) PAVIMENTI INTERNO ALLOGGI**

#### Ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, camere:

ceramica smaltata monocottura 30 x 30 cm. circa, di prima scelta commerciale, avente resistenza all'usura medio-forte; posa in quadro e senza fughe.

#### Bagno principale e di servizio:

ceramica smaltata monocottura 20 x 20 cm., di prima scelta commerciale avente resistenza all'usura medio-forte; posa in quadro e senza fughe.

#### Zoccolini

In tutti i locali degli alloggi, con esclusione delle pareti piastrellate, gli zoccolini saranno in legno ed avranno un'altezza di 6 cm. circa.

#### **FORNITURA DI SCORTE**

## Descrizione tecnica

Per le scelte previste dal capitolato, l'Impresa provvede all'approvvigionamento di piastrelle di scorta, da consegnare a ciascun socio prenotatario alla fine dei lavori, in misura di 0,5 mq. circa per tipo di pavimentazione scelta.

### **21) RIVESTIMENTI**

#### **Bagni:**

saranno rivestiti su tutte le pareti fin all'altezza di 2,20 mt. circa.

#### **Cucina:**

sarà rivestita fino ad un'altezza di 1,60 mt. per la sola parete attrezzata, con un risvolto sulle pareti laterali di 0,60 mt. circa.

Sono previste piastrelle con decori di tipo serigrafato o equivalenti in numero di:

- cucina n° 5 piastrelle;
- bagno principale n° 5 piastrelle.

Saranno posate piastrelle di prima scelta commerciale, in ceramica smaltata, 20 x 20 cm., a fondo unito o con disegni in tonalità.

#### **FORNITURA DI SCORTE**

Per le scelte previste dal capitolato, l'Impresa provvederà all'approvvigionamento di piastrelle di scorta, da consegnare a ciascun socio prenotatario alla fine dei lavori, in misura di 0,5 mq. circa per ogni bagno e cucina.

### **22) SERRAMENTI INTERNI**

Le porte interne degli alloggi saranno ad un battente tamburato, impiallacciato in Noce Tanganica o simili, con riquadro per vetro rettangolare od a pannello pieno, complete di telaio, anta mobile, ferramenta, maniglie in lega, coprifili su entrambi i lati e verniciatura poliuretana satinata.

I serramenti interni agli alloggi saranno muniti di vetri stampati a buccia d'arancia.

### **23) IMPIANTO IDRICO INTERNO ALLOGGI – APPARECCHI SANITARI e RUBINETTERIE**

In generale ogni alloggio sarà dotato di un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e vasca; negli alloggi in cui si prevede un secondo bagno, questo sarà dotato di wc e lavabo;

- nelle cucine sono previsti i soli attacchi per alimentazione e scarico del lavello (questo escluso);
- in ogni alloggio è previsto un attacco e scarico per la lavatrice;
- contatore per la contabilizzazione individuale del consumo d'acqua;

#### Descrizione tecnica

Gli apparecchi sanitari e le rubinetterie che verranno installati hanno le seguenti caratteristiche:

- le vasche sono in acciaio smaltato, colore bianco ;
- i lavabi sono in ceramica colore bianco, a colonna corredati di gruppo miscelatore con scarico automatico;
- i bidet sono di ceramica, colore bianco, corredati di gruppo miscelatore, con scarico automatico;
- i vasi sono in ceramica, colore bianco, corredati di coperchio in plastica bianca e cassetta di lavaggio a zaino in plastica bianca;
- le rubinetterie sono del tipo monocomando.

#### **24) IMPIANTO ELETTRICO INTERNO ALLOGGI – FRUTTI**

All' interno degli alloggi sono previsti:

- un punto luce deviato in ogni disimpegno e in ogni camera;
- un punto luce deviato nel soggiorno;
- due punti luce interrotti nel bagno;
- due prese in ogni camera;
- tre prese nel soggiorno;
- una presa nel bagno;
- le alimentazioni comandate per lavatrice, lavastoviglie e cucina;
- la presa per il frigo ed una presa per la zona cottura della cucina;
- due punti telefono per ogni alloggio.
- due prese TV per ogni alloggio;
- una presa TV satellitare nel soggiorno;
- una presa energia elettrica, abbinata ad ogni presa TV;

Frutti elettrici del tipo componibile, scelti su campionatura dalla D.L. fra le marche più diffuse sul mercato.

#### **Condizioni generali**

Potranno essere variate dalla D.L. la posizione ed i sensi di apertura dei serramenti sia esterni che interni, la posizione degli apparecchi nei bagni e nelle cucine, così pure la posizione dei vani per contatori, cassette, caldaiette, idranti, canne fumarie, scarichi, ecc. le quali, sul progetto, hanno valore indicativo e potranno essere spostate dove riterrà opportuno la D.L. Nel caso in cui per quanto su esposto si siano prospettate due o più soluzioni, tanto per l'impiego dei materiali che per le strutture costruttive e, per tutto quanto non specificato, la Cooperativa ha ampia facoltà di provvedere nel modo che riterrà più

#### Descrizione tecnica

opportuno e valido. Tutte le dimensioni, qualità e le caratteristiche in genere previste dal presente capitolato e dai disegni allegati sono suscettibili di variazione entro i limiti di tolleranza comunemente ammessi o comunque dettati da esigenze strutturali ed estetiche. Sono infine fatte salve tutte le eventuali variazioni ai progetti che verranno richieste dalle autorità competenti in sede di permessi, autorizzazioni o concessioni.