

COMUNE di ALBA

**RISTRUTTURAZIONE
FABBRICATO RESIDENZIALE-COMMERCIALE**

in Alba Via XX Settembre n. 4
(PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
“CASA GALLIZIO” - EDIFICIO A)

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO
unità immobiliari ristrutturate/di nuova costruzione

Progettazione:



Viale Vico 6, Alba -Tel 0173/440056

Proprietà:



IMMOBILIARE ALBA S.r.l.

di Adriano Gian Paolo e Adriano ing. Davide

Viale G. Vico n° 6 - 12051 ALBA (CN)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto si trova in Alba, in via XX Settembre n. 4, su di una porzione di terreno distinta a Catasto al Fg. 37 part. N. 255.

Le opere in progetto riguardano la ristrutturazione radicale (con demolizione/asportazione della copertura, di buona parte del piano primo e di parte delle strutture del piano rialzato e del piano interrato staticamente non accettabili o non contemplate dal nuovo progetto) dell'attuale fabbricato, e ricostruzione con mantenimento di sagoma dello storico edificio che fu proprietà e studio/abitazione del pittore Pinot Gallizio (Il 29 settembre 1955 in questo edificio venne siglato dagli artisti Asger Jorn, Piero Simondo e Pinot Gallizio, l'atto di fondazione de Il laboratorio Sperimentale del Movimento Internazionale per una "Bauhaus Immaginata" noto poi più semplicemente come il Laboratorio sperimentale di Alba. Tra il 1955 ed il 1964 Casa Gallizio fu infatti un crocevia fondamentale di scambio tra l'arte italiana e quella nordeuropea. Fu luogo d'incontro tra importanti artisti e pensatori (da Debord a Constant, Baj e Sottsass, Lucio Fontana e Mario Merz...). L'edificio sarà costituito da un piano rialzato + due piani fuori terra, un piano seminterrato destinato in parte a cantine ed in parte a locali collegati al piano soprastante e sarà collegato agli interrati disposti su tre differenti livelli in comune con l'edificio esposto su via Diaz e denominato edificio B dove si trovano le autorimesse. L'intervento complessivo contemplato dal Piano di Recupero riguarda infatti parte dell'isolato individuabile da due edifici principali (denominati A e B) compresi tra gli Immobili in gestione alla Telecom e Via XX Settembre angolo Via Diaz e potrà essere realizzato e completato con tempistiche differenti.

L'immobile si trova in una posizione strategica, nel centro storico della città di Alba, raggiunto dalla viabilità veicolare, e dotato di posti auto di proprietà sia entro che fuori terra.

Durante il corso dei lavori il numero e la composizione delle varie unità potranno cambiare rispetto al progetto in funzione delle vendite che verranno effettuate e del definitivo ottenimento dei permessi edilizi.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE PER LA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO IN PROGETTO.

- Demolizioni e consolidamenti.

Si dovranno eseguire le seguenti opere:

- demolizioni di tutte le porzioni di muratura non strettamente necessarie;
- demolizione tetto ed asportazione del manto di copertura con recupero coppi;

- demolizione di parti di murature interne portanti e non;
- demolizioni e ricostruzioni parziali per spostamento aperture interne ed esterne;
- rimozione serramenti, davanzali, intonaci, impianti e tutte le parti non necessarie staticamente ed igienicamente accettabili;
- demolizione parziale volte a copertura del piano 1°, terra e interrato, consolidamenti vari, rinforzo delle volte e degli orizzontamenti conservati;
- ove necessario architravi in profili di acciaio per l'esecuzione di voltini e nuove aperture, tirantature in acciaio;
- demolizioni e ricostruzioni per passaggio di scarichi, sfiati, tubazioni per altri impianti, nuovi pilastri, ecc...;
- innesto delle nuove solette nelle murature esistenti;
- demolizione della scala di accesso a piano interrato;
- svuotamento e abbassamento pavimentazioni in terra-battuta a piano interrato per creazione vespai areati,
- pulizia delle volte storiche a piano interrato in mattoni pieni a vista con idropulitura a pressione / sabbiatura, eventuale sostituzione delle parti ammalorate.

Tutto ciò che sarà mantenuto ove necessario verrà consolidato e risanato.

- **Opere di fondazione e struttura portante.**

L'edificio non verrà intaccato per quanto riguarda la struttura di fondazione, ove necessario verranno realizzate opportune sottomurazioni o strutture di fondazione. Verso il cortile di proprietà, per tutta l'estensione del prospetto verrà creata un'intercapedine per risanare e dare areazione al piano interrato; potranno essere utilizzate delle berlinesi di pali onde contenere il terreno durante gli scavi ed evitare danni alle proprietà limitrofe. Le nuove solette saranno solidamente collegate alle strutture verticali costituite per la maggior parte da muratura portante ed in parte da setti e pilastri in c.a. conformemente alle prescrizioni del progetto strutturale redatto dall'Ingegnere calcolatore.

- **Solai e sbalzi.**

I nuovi orizzontamenti a copertura del piano interrato verranno ricostruiti su tipologia e disegno dei preesistenti.

I solai di nuova costruzione saranno realizzati in opera con solaio di tipo misto in laterizio e calcestruzzo o eventualmente di tipo alleggerito (tipo Plastbau). Le rampe delle nuove scale, e di eventuali cornicioni saranno eseguiti secondo le sagome di progetto in calcestruzzo di spessore 12 – 20 cm. I cornicioni potranno altresì essere realizzati in muratura.

Tutti i balconi saranno con orizzontamento in pietra di Luserna su modiglioni sagomati della stessa tipologia. In parte verranno mantenuti ed in parte sostituiti con nuovi elementi simili ai preesistenti.

- **Murature interne ed esterne.**

Le murature esterne e quelle interne a piano rialzato verranno quasi completamente mantenute; la muratura esterna verso il cortile verrà rivestita su tutta l'altezza con un cappotto termico per migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio. Eventuali nuove porzioni di murature perimetrali verranno eseguite a cassavuota dello spessore variabile da 30 a 50 cm con interposto strato coibente in lana di roccia, polistirene o simile; i due paramenti saranno in laterizio di spessore 12 cm lavorati con gambette di legatura e con l'impiego di malta bastarda, il paramento esterno verrà rinzaffato verso l'interno. Lo spessore e la tipologia della nuova muratura saranno comunque funzione della rispondenza alle prescrizioni (norme e leggi presenti all'atto della presentazione della richiesta di permesso di Costruire) in materia di contenimenti del consumo energetico e della rispondenza ai parametri acustici.

Le porzioni di nuove murature ai piani di delimitazione del vano scala e di divisione tra le varie proprietà saranno eseguiti a cassavuota dello spessore di 24-35 cm, con due pareti di blocchetti in laterizio posti secondo il lato di cm 8, un ulteriore mattone pieno interno disposto sul lato da cm 5.5 + rinzaffo interno, con gambette di legatura e con interposto strato coibente sempre nel rispetto della normativa vigente. La stratigrafia sopra riportata potrà essere sostituita, per consentire la migliore insonorizzazione, da tripla parete di cui quella interna in cartongesso a doppia lastra ad alto abbattimento acustico e le due esterne in mattone forato, anch' esse poste di coltello.

Le nuove murature di delimitazione dei vari locali interni alla proprietà saranno eseguite in laterizio dello spessore di 8-12 cm legati con malta bastarda nelle posizioni e nelle misure come da progetto.

Tutte le nuove murature interne potranno essere realizzate in luogo di quelle sopra descritte con pareti di cartongesso aventi le stesse caratteristiche prestazionali ma peso di molto inferiore.

- **Copertura, camini, gronde, faldali, discese.**

La struttura portante la copertura inclinata sarà eseguita con soletta in latero cemento o di tipo Plastabau.

La struttura portante sarà dimensionata per sopportare, oltre ai vari pesi propri, un sovraccarico accidentale pari a quello della neve.

Agli esalatori delle colonne dei bagni, sulle testate ed ove sia necessario saranno posti in opera faldali in rame dello spessore adeguato.

Le gronde saranno sagomate come da progetto in rame di spessore 6/10 mm.

I tubi pluviali di cm 10/12 di diametro saranno in rame ed il loro raccordo al canale di gronda sarà effettuato a mezzo raccordi a forma conica.

A seguito di particolarità tecniche le cucine potranno non essere dotate di condotto per l'aspirazione della cappa (che quindi dovrà essere dotata di filtri per il ricircolo dell'aria). I camini saranno simili ai preesistenti e comuni a quelli del tessuto storico di Alba, cercando però di non "appesantire" troppo i prospetti.

- **Intonaci esterni ed interni.**

Gli intonaci delle pareti esterne del fabbricato su via Diaz e su via XX Settembre verranno in parte mantenuti e ripristinati ed in parte sostituiti nelle porzioni ammalorate; il prospetto verso il cortile, come sopra motivato, verrà rivestito con cappotto termico.

Tutti i nuovi soffitti e le nuove pareti degli spazi interni saranno finiti con intonaco del tipo premiscelato a base gesso (ad eccezione di cucine e bagni con intonaco premiscelato base calce), lisciatura con frattazzo fine e successiva pastinatura

- **Coibentazioni.**

Le coibentazioni saranno realizzate:

- nel muro perimetrale verso il cortile: cappotto di apposito di spessore e densità adeguata nel rispetto delle vigenti normative in campo termico ed acustico.

- nei nuovi muri perimetrali: prodotti appositi di spessore e densità adeguata nel rispetto delle vigenti normative in campo termico ed acustico.

- nei nuovi muri di divisione alloggio-alloggio come già descritto alla voce *murature*.

- nei pavimenti l'isolamento dal rumore da calpestio viene realizzato nel seguente modo:

- sotto tutte le nuove murature di divisione alloggio/alloggio o semplici tramezzature è prevista la posa del prodotto fono strip (o similare) a strisce mentre su tutto il solaio è prevista la posa in opera del fonostop duo isolante (o similare) ad altissima efficienza che viene risvoltato lungo il perimetro delle pareti verticali quanto basta per il completo contenimento e separazione dei pavimenti.

- sulla soletta di copertura: con la combinazione di pannelli in polistirene o similare e/o cementi alleggeriti con proprietà termo-acustiche tale da garantire i requisiti richiesti dalle vigenti normative di settore (con l'utilizzo di solette tipo Plastbau, la soletta stessa risponderà ai requisiti energetici richiesti).

- **Impermeabilizzazioni.**

- Coperture piane: Doppia membrana prefabbricata ad alta resistenza meccanica, costituita polimero elastomerico e armatura del peso di 4kg, posta in opera su piano preparato a fogli incrociati o sfalsati, applicata a fiamma con doppia saldatura sui sormonti e sui risvolti verticali. Posa a secco di membrana di protezione in tessuto non tessuto. Qualora la D.L. lo ritenga tecnicamente più valido lo strato sopra descritto potrà essere sostituito da uno strato di *mapeielastic* o equivalente.

- Muri non gettati contro terra con possibilità di contatto con acqua o elementi che trasmettono umidità: membrana prefabbricata ad alta resistenza meccanica, costituita da polimero elastomerico e armatura del peso di 4kg, posta in opera su piano preparato, applicata a fiamma con doppia saldatura sui sormonti e con l'apposizione di una guaina bituminosa protetta.

- **Pavimenti.**

Gli ingressi ed i pianerottoli delle scale saranno pavimentati con ceramiche simil Luserna, in accordo con le indicazioni della D.L., le pedate ed alzate delle scale (ad eccezione di quella che accede all'interrato) saranno in pietra di Luserna si spessore 2-4cm. Sia nei pianerottoli che sulla rampa scale è previsto un battiscopa dello stesso materiale.

I pavimenti delle cantine e dei relativi corridoi comuni, saranno realizzati in battuto di cemento liscio.

I pavimenti di tutti i locali interni residenziali saranno definiti durante il corso dei lavori; tutte le campionature dei pavimenti (sia in legno che in ceramica) e dei rivestimenti saranno visionabili presso due fornitori di nostra esclusiva indicazione.

I bagni, le cucine e gli angoli cottura saranno pavimentati con piastrelle in monocottura, gres ceramicato o ceramica smaltata nei formati a scelta tra 20x20, 25x25, 30x30 di primaria ditta (prezzo di listino € 55,00/mq).

Tutti i restanti locali ed i locali commerciali/ufficio saranno pavimentati con piastrelle in monocottura, gres ceramicato o ceramica, nei formati a scelta tra 20x20, 30x30, 40x40 di primaria ditta (prezzo di listino € 60,00/mq) oppure potranno essere in marmo, granito o parquet in legno in varie essenze (il legno viene escluso per gli interrati) con prezzo comprensivo di posa in opera, eventuali molatura e verniciatura non superiore a € 85/mq.

Nelle zone giorno costituite di un unico ambiente l'angolo cottura competerà sulle pavimentazioni per 8mq.

In tutti i locali abitabili, ad eccezione delle pareti in cui è previsto il rivestimento e delle pareti a piano interrato verrà posto in opera adeguato zoccolino con prezzo di acquisto del materiale non superiore a 10,00€/ml.

Oltre al materiale sopra descritto potranno essere forniti e posati, a scelta dell'acquirente, altri tipi di pavimenti con prezzi maggiori: prima della posa verranno definite le differenze di prezzo ed a lavori ultimati verranno eseguiti conguagli delle somme eventualmente ancora dovute.

- **Rivestimenti vari.**

Nei bagni il rivestimento avrà altezza di mt. 1,90-2,20 e sarà costituito da piastrelle in ceramica nei formati a scelta tra 15x15, 20x20, 25x25, 30x30 mentre le cucine saranno rivestite sulla parete attrezzata per una altezza di mt. 1,60 ed uno sviluppo massimo di 8mq.

Campionature visibili presso i due fornitori indicati (prezzo di listino € 47,00/mq).

- **N. B.** La posa in opera di tutte le pavimentazioni in ceramica si intende con piastrelle posate sia in quadro che in diagonale. Il giunto delle piastrelle sarà eseguito accostato o con la fuga aperta a scelta dell'acquirente, sempre nel rispetto delle indicazioni tecniche fornite dal produttore delle ceramiche.
- Tutti gli altri diversi metodi di posa, la posa di piastrelle di dimensione maggiore o minore, di inserti, decori e lavorazioni particolari, nonché varianti di materiali dovranno essere definiti direttamente con l'impresa esecutrice dei lavori, che fornirà apposito listino prezzi.

- **Soglie, davanzali, bordi balconi.**

Tutte le soglie e davanzali saranno eseguiti in pietra di Luserna.

I davanzali esterni saranno di spessore 3/5 cm lavorati come da progetto, quelli interni dello spessore 2,5/3 cm; le soglie e i bordi balconi esterni avranno spessore di 3 cm

Ove necessario i davanzali, bordi balconi, soglie saranno dotati di gocciolatoio.

- **Serramenti esterni, interni e vetri.**

a) Portoncini d'ingresso alle unità immobiliari:

saranno ad un battente cieco di dimensioni 0,80 – 0,90 x 2,10 mt, in legno smaltato del tipo a sicurezza (struttura interna in lamiera d'acciaio e serrature di sicurezza), con pannello interno dello stesso tipo delle porte interne.

b) Porte interne a pannelli ciechi o a vetrata: potranno essere scelte dall'acquirente presso i due fornitori indicati dalla proprietà porte che abbiano un prezzo di acquisto non superiore ad Euro 600,00 cad. comprensivi di regolini di rifinitura, serratura, placche e maniglia. Qualora vengano richieste dall'acquirente porte di tipo "Scigno" in numero superiore a quello indicato sull'elaborato grafico della relativa unità immobiliare, verrà richiesto a parte l'importo della fornitura e della posa del cassone per la scomparsa della porta.

c) Porte di accesso alle cantine, sportelli di ispezione:

saranno ad un battente, in profili di acciaio verniciato, posate in opera complete di serratura, maniglia, qualora necessario saranno del tipo REI.

d) Serramenti esterni dei locali residenziali in legno: Tutti i serramenti saranno corredati di guarnizioni in gomma onde ottenere una perfetta tenuta e dotati di vetrocamera "basso emissivo" in conformità alla legislazione vigente. Nella parte inferiore delle porte-finestra i vetri saranno con anta interna "antisfondamento". Lo spessore dei serramenti sarà dato dalla rispondenza alle attuali normative sul risparmio energetico, il colore dovrà essere concordato con l'U.T.C. della città di Alba. Le aperture delle unità residenziali sul prospetto verso strada saranno dotate di persiane in legno, le aperture sulle logge per problemi di spazio potranno non essere dotate di persiane o eventualmente in sostituzione alle persiane di scuri interni. I

serramenti dei prospetti interni saranno dotati di tapparelle avvolgibili composte da profili scatolati in alluminio estruso con finitura, complete di guide di scorrimento e perno di avvolgimento motorizzato. I serramenti dei locali sottotetto di pertinenza non saranno dotati di persiane, avvolgibile/scuri.

- e) I portoni dei box (situati negli interrati del blocco B ma con accesso pedonale diretto dall'interno del fabbricato in oggetto) saranno basculanti/sezionali a scelta della D.L. in lamiera zincata, preverniciati, telaio e controtelaio in profilati in acciaio, predisposizione per possibile motorizzazione. Una parte della porta o il sopraporta dovrà avere una rete di misura adeguata atta a soddisfare le vigenti leggi dei VV.FF..

- **Impianto idraulico-sanitario.**

L'impianto idraulico-sanitario del fabbricato completo di apparecchi ed accessori, comprende tutte le forniture necessarie alla realizzazione dell'opera completa di ogni particolare.

Le apparecchiature sanitarie saranno della IDEAL STANDARD serie CONCA e/o ESEDRA per il bagno principale mentre nel bagno di servizio sarà posta in opera la serie TESI. A richiesta e senza aggravio del prezzo (a meno di problematiche tecniche) i sanitari potranno essere del tipo "sospeso".

Tutta la rubinetteria sarà costituita da miscelatori della HANSAGROHE SERIE FOCUS o da prodotto simile di primaria MARCA.

Le vasche saranno in resina cm. 140-170x70 in relazione alle dimensioni del bagno.

I piatti doccia modello DIDONE da cm. 75x75 a 90x90 sempre in relazione alla posizione/dimensione del vano (escluso box doccia)

Tutti i wc saranno corredati di vaschetta GEBERIT o simile di primaria marca incassata ove possibile.

A terra gli scarichi verranno distribuiti e convogliati in fognatura. Nessun proprietario potrà opporsi al loro passaggio.

L'impianto comprenderà:

- Tubazioni di scarico acque nere e bianche;
- Impianto di "addolcimento" dell'acqua potabile;
- Tubazioni di adduzione acqua calda e fredda;
- Tubazioni di scarico condensa di eventuali macchine a pompa di calore;
- Canne di ventilazione secondaria.
- Canne di aspirazione dei bagni ciechi (ove previsto).
- Fognatura nera e bianca.

Le colonne verticali di scarico delle acque nere e bianche dei bagni saranno realizzate con tubazioni in geberit (tipo SILENT o simile) e pvc.

Le tubazioni saranno collegate con le canne di ventilazione secondarie e prolungate oltre la falda del tetto e termineranno in appositi camini; alla base proseguiranno fino al pozzetto quindi al collettore della rete fognaria.

Le colonne di ventilazione secondaria per i bagni saranno realizzate con tubazioni in geberit o in cloruro di polivinile rigido posto in opera entro nicchie ricavate nelle murature.

La rete generale di fognatura sarà composta da tubazioni in pvc pesante a collegarsi alla rete della fognatura cittadina.

La rete suddivisa in nera e bianca collegherà rispettivamente le colonne di scarico dei bagni ed i pluviali, le griglie e le caditoie esterne.

Saranno posati pozzetti nelle posizioni indicate in progetto con chiusini adeguati.

- Impianto termico/predisposizione impianto di condizionamento.

Sarà del tipo singolo, con allacciamento al teleriscaldamento dotato di modulo di utenza monofamiliare con contocalorie per il riscaldamento e l' acqua calda sanitaria, con contatore volumetrico per l' acqua fredda sanitaria. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scambiatore a piastre installato nel modulo di utenza. Tale modulo è posizionato in apposita nicchia a muro ubicata nel vano scala. La regolazione del microclima avviene tramite cronotermostato con programmazione settimanale.

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo radiante a pavimento (tranne che per i locali dove il limitato spessore dei sottofondi dovuto alla presenza delle volte non ne consenta l'installazione e quindi vengano montati elementi termosifoni tradizionali in ghisa sistemati a parete o sottodavanzale) ad eccezione dei bagni dove verranno installati termo arredo, mod. a piastra, sistemati sotto i davanzali o a parete, come da progetto termotecnico. Le tubazioni saranno in rame e/o polietilene con rivestimento a norme di D.L. n. 192/05 ed s.m.i., partenti da un collettore di distribuzione ispezionabile posto in punto accessibile.

Tutte le camere da letto, soggiorni e cucine verranno dotate di predisposizione (punto luce, cassetta di raccolta della condensa, tubazioni necessarie) per l'installazione dell'impianto di condizionamento sino a quattro macchine interne. Anche i locali commerciali saranno dotati della medesima predisposizione sino ad un massimo di 4 macchine interne.

Impianto elettrico, elettroacustico.

Sotto tale dicitura vengono previste tutte le forniture occorrenti per dare le opere in perfette condizioni di funzionamento e conformi alle norme CEI.

a) Colonne montanti dai contatori alle singole unità:

ogni contatore verrà sistemato nell'apposito vano; da esso si dipartirà una linea di alimentazione che dovrà raggiungere l'unità a cui è destinata. La linea verrà eseguita sottotraccia in opportuno cavedio o eventualmente tassellata a parete, con tubo in pvc; detta

linea farà capo ad una valvola di tipo salvavita differenziale posta in opera nell'entrata del locale.

b) Impianto elettrico all'interno degli appartamenti:

l'impianto elettrico sarà eseguito sottotraccia mediante tubazioni in pvc e conduttori in rame. Il percorso delle tubazioni sarà verticale e parallelo con interposizione di scatole incassate nei punti di derivazione di linea e di cambio di direzione in numero tale da permettere facilmente lo sfilare e rifilare del conduttore; il coperchio delle cassette di derivazione deve essere fisso in modo sicuro.

Gli interruttori, le prese, ecc. saranno del tipo incassato con scatole in plastica, fermobloccaggio in acciaio, saranno anche previste torrette da incasso a pavimento dotate di prese elettriche e dati.

L'intero impianto, completo di punti luce e prese comprendente le interruzioni, le deviazioni, ecc. sarà eseguito a servire nel tipo e numero i locali così come di seguito indicato:

Soggiorno:	2 punti luce e 4 prese 10/16 A.
Cucine, angoli cottura:	un punto luce, due prese 10/16A, 3 prese da 20A, con magnetotermico per lavastoviglie, forno elettrico e frigorifero.
Antibagno/Disimpegno:	1 punto luce interrotto, 1 presa 10/16A.
Bagni:	2 punto luce interrotto, due prese 10/16A, un magnetotermico per lavatrice/idromassaggio.
Camere:	1 punto luce interrotto, 3 presa 10/16A.
Balconi, terrazzi:	1 punto luce con comando dall'interno fornito di lampada a scelta della D.L..
Unità commerciale:	Interruttore magnetotermico differenziale posto in quadretto elettrico da incasso, predisposizione per apparecchi di illuminazione un punto luce ogni 12 mq di soffitto, <i>linea di distribuzione per illuminazione vetrine</i> con 1 punto luce per serramento, torrette da incasso a pavimento e/o a parete in ragione di 1 ogni 12 mq di pavimento, <i>1 lampada di emergenza autoalimentata nell'ingresso</i> , interruttori unipolari di accensione lampade a gruppi, 1 suoneria campanello elettrico, 1 presa telefonica, segnalazione luminosa ed acustica chiamata wc, 1 presa modulare da incasso a parete 10/16 A.
Cantine:	1 punto luce a parete con plafoniera semplice, 1 presa 10/15A per ogni cantina collegati a ciascun contatore

	privato e punti luci comandati da relé temporizzatori per i corridoi di accesso comuni + 1 presa 16A.
Garages:	1-2 punti luce a parete con plafoniera semplice, 1 presa 10/15. 1 punto luce ogni 30mq nelle corsie-spazi di manovra con luci di emergenza.
Ascensori:	alimentazione macchinari, 1 presa telefonica (l'allacciamento al gestore telefonico o scheda GPS dovrà essere effettuato prima della richiesta di agibilità).
Illuminazione del vano scala:	1 punto luce ai vari piani e 1 punto luce comandati da relé temporizzatori ad ogni pianerottolo; lampade a scelta della D.L., 1 presa 16A a ciascun piano.

L'impianto sarà eseguito sottotraccia e/o in appositi cavedi o tassellati alla struttura con tubazioni in pvc del diametro 20 mm. e conduttori in rame; ad ogni pianerottolo ed ai piani sarà installato un punto luce con comando manuale comprensivo di corpi illuminanti.

L'impianto elettrico di ogni cantina e garage sarà allacciato al locale di proprietà dell'acquirente.

- c) Impianto videocitofono (BTICINO), campanelli e comando della serratura elettrica all'ingresso del fabbricato: l'impianto verrà eseguito sottotraccia mediante tubazione in pvc e conduttori in rame.

L'impianto verrà collegato con linea al contatore, a lato del quale saranno posti in opera un alimentatore per il citofono ed un trasformatore per la serratura elettrica; ogni unità sarà dotata di un citofono a parete munito di pulsante apriporta, di un campanello (suoneria), di un pulsante portanome installato di fianco alla porta di ingresso e il secondo incorporato nelle tastiere installate vicino agli ingressi.

- f) Tutte le placche per l'impianto elettrico nelle parti private, ad eccezione delle cantine e delle parti comuni la cui scelta spetta alla D.L. saranno previste con apparecchiature BTICINO serie AXOLUTE (placche a scelta rettangolari o ellittiche, serie "Laccati" con cornice cromata, tasto semplice senza led nei colori bianco, rosso, verde, blu o serie "Allumini" antracite spazzolata). All'esterno del fabbricato verranno posati punti luce per una adeguata illuminazione.

- **Impianto telefonico e TV**

L'impianto telefonico sarà predisposto con una presa per gli appartamenti di tipo bi-locale e due prese per gli appartamenti di dimensione maggiore da posizionare in punti a scelta.

L'antenna TV sarà centralizzata e sarà prevista in ogni alloggio una presa per ogni locale.

Sarà ulteriormente prevista la fornitura e la posa di una presa satellitare, da posizionare in punto a scelta, comprensiva del suo cablaggio, cavi, partitori, parabola e quant'altro necessario per rendere l'opera completamente funzionante.

- **Impianto gas**

Sarà realizzati in tubi di ferro zincato e/o rame posti all' esterno del fabbricato a vista, dai contatori ai punti di utilizzo, tutto disposto in base alle normative UNI vigenti.

- **Predisposizione impianto antifurto**

In tutti gli appartamenti verrà eseguita la predisposizione dell'impianto di antifurto mediante la posa di tubazioni flessibili dedicate al fine di consentire agli acquirenti la futura realizzazione dell'impianto di tipo volumetrico.

- **Ascensore**

Il progetto prevede l'installazione di un ascensore a trazione del tipo senza sala macchine, per ogni scala a servire tutti i piani con 4 fermate, delle relative macchine, impianto elettrico, fossa, ecc..

In dettaglio l'impianto avrà le seguenti caratteristiche:

- ascensore tipo automatico
- portata 300 Kg.
- Persone 4
- Velocità 0,60
- Cabina costruita con struttura portante in profili di acciaio, pareti interne realizzate in lamiera d'acciaio rivestire in inox, dimensioni interne circa 0,95x1,00x2,10 mt, doppio ingresso luce mt 0,60/0,70 a due ante scorrevoli automatiche protette da fotocellule, bottoniera universale con pulsanti di servizio per i piani e comandi alt e pulsantiera per non vedenti, illuminazione cabina con diffusori, specchio incassato su mezza parete laterale.
- Porte ai piani n° 4 in lamiera di acciaio rivestite in inox a due ante telescopiche scorrevoli automatiche, soglia interna, soglia esterna a pianerottolo, bottoniera di piano incorporata, stazionamento al piano con porte chiuse.
- Manovra ai piani con bottoniera con pulsante di chiamata anche per non vedenti protetto da relè ritardatore, segnalatore luminoso di posizione e passaggio della cabina al piano ingresso.

- **Opere in ferro lavorate, ringhiere.**

Le ringhiere dei balconi e terrazzi verso le vie verranno recuperate e mantenute ed eventualmente ripristinate mantenendo la complessa decorazione originale. Le nuove ringhiere verso il cortile

saranno costituite da profili pieni o tubolari di sezione circolare, rettangolare o quadrata con disegno tipico piemontese, trattati con una ripresa di antiruggine e due di vernice.

Le ringhiere delle scale, le inferriate, griglie, cancelli, cancelletti ecc. saranno in ferro pieno, tubolare e pressopiegati, in opera con una ripresa di antiruggine e due di vernice realizzate come da disegno fornito dalla D.L..

Le inferriate, griglie e grigliati del piano interrato dovranno essere zincati a caldo.

- **Casellario postale per corrispondenza singola**

Ogni unità immobiliare sarà dotata di casellario postale singolo delle dimensioni correnti, in cristallo, acciaio/ottone, corredato di serratura con chiavi e portanome.

- **Opere da decoratore.**

Le pareti ed i soffitti degli ingressi a tutti i piani, i corridoi delle cantine e dei locali comuni (qualora non siano in muratura lasciata a vista) e i vani scala saranno tinteggiati a due o più riprese a tempera con colori tenui fino ad ottenere omogeneità di tinta.

Tutti i manufatti in ferro saranno verniciati con una ripresa di antiruggine e due riprese di smalto fino ad ottenere omogeneità di tinta.

Le pareti esterne intonacate saranno tinteggiate con tinteggiatura acrilica con colori a scelta della D.L.

- **Allacciamenti reti.**

Le reti generali di fognatura, acquedotto, energia elettrica e telefono saranno allacciate alle reti cittadine; le reti telefono ed energia elettrica poste entro tubazioni in pvc di diametro 12,5 cm Tutte le reti saranno convogliate in collettori generali da costruirsi interrati o in locali comuni.

- **Sistemazioni esterne**

I parcheggi esterni ed il cortile (comuni al fabbricato su via Diaz) saranno pavimentati in autobloccanti, o cubetti di porfido/pietra mentre le rampe auto, realizzate in battuto di cls, saranno rifinite con incisioni.

L'entrata alle auto verso il piano interrato con accesso da Via Diaz verrà limitata da una barra motorizzata situata al livello dell'accesso della rampa e sarà fornito un telecomando per ogni posto auto (tale barra eventualmente potrà permanere chiusa solo nel periodo notturno qualora alcuni posti auto debbano essere vincolati alle attività commerciali disposte a pino terreno).

Le aree esterne verranno completate con idoneo impianto di illuminazione, con piccole aiuole piantumate ed eventuale arredo urbano, il tutto secondo le disposizioni che verranno impartite dalla Direzione Lavori.

- **Spese a carico dell'acquirente.**

Le spese per la tinteggiatura interna dell'unità, le spese per allacciamenti alle reti- telefono (così pure la scheda GPS ed il combinatore per l'impianto telefonico dell'ascensore), energia elettrica, acquedotto, spese per redazione tabelle millesimali, stesura regolamento condominiale, l'IVA su fatture e quanto non previsto dal presente capitolato- descrizione lavori.

- **Varie**

L'impresa costruttrice indicherà le ditte fornitrici presso le quali gli acquirenti dovranno recarsi per la scelta dei materiali.

Eventuali varianti interne verranno eseguite esclusivamente su richiesta scritta dell'acquirente ed i compensi per tali opere di modifica verranno pattuiti di volta in volta prima della loro esecuzione e pagate al termine della loro esecuzione direttamente all'impresa esecutrice.

Per questi possibili cambiamenti e/o modifiche verranno di volta in volta fissati dei tempi durante i quali gli acquirenti potranno effettuare visite in cantiere ed incontrare un tecnico responsabile delle varianti.

Scaduti i tempi fissati senza che sia stata data alcuna comunicazione specifica l'impresa procederà nei lavori secondo le modalità contrattuali previste.

Le porzioni di sottotetto non agibili saranno di proprietà delle unità abitative a cui verranno abbinare.

Si ricorda che le visite in cantiere sono vietate; possono essere effettuate esclusivamente dopo aver concordato un appuntamento.

- **Varianti**

La Società Immobiliare Alba S.r.l. si riserva il diritto di apportare variazioni alle opere in progetto qualora necessità tecniche o di approvvigionamento o di miglioria lo rendessero necessario previa autorizzazione della D.L..

COMUNE di ALBA

RISTRUTTURAZIONE
FABBRICATO RESIDENZIALE-COMMERCIALE
in Alba Via A. Diaz n° 2
(PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
“CASA GALLIZIO” - EDIFICIO B)

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO
unità immobiliari di nuova costruzione

Progettazione:



Viale Vico 6, Alba -Tel 0173/440056

Proprietà:



IMMOBILIARE ALBA S.r.l.
di Adriano Gian Paolo e Adriano ing. Davide
Viale G. Vico n° 6 - 12051 ALBA (CN)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto si trova in Alba, in via Armando Diaz n. 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e su di una porzione di terreno distinta a Catasto al Fg. 37 part. N. 255.

Le opere in progetto riguardano la ristrutturazione radicale (con demolizione dell'attuale fabbricato e ricostruzione con mantenimento di sagoma) di un fabbricato con destinazione d'uso precedente analoga a quella di progetto (residenziale/commerciale), di due piani fuori terra + piano sottotetto e dotato di interrati disposti su tre differenti livelli in comune con l'edificio storico esposto su via XX settembre e denominato edificio A. L'intervento complessivo contemplato dal Piano di Recupero riguarda infatti parte dell'isolato individuabile da due edifici principali (denominati A e B) compresi tra gli Immobili in gestione alla Telecom e Via XX Settembre angolo Via Diaz e potrà essere realizzato e completato con tempistiche differenti.

L'immobile si trova in una posizione strategica, nel centro storico della città di Alba, raggiunto dalla viabilità veicolare, e dotato di posti auto di proprietà sia entro che fuori terra.

Durante il corso dei lavori il numero e la composizione delle varie unità potranno cambiare rispetto al progetto in funzione delle vendite che verranno effettuate e del definitivo ottenimento dei permessi edilizi.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO FABBRICATO.

- Opere di fondazione e struttura portante.

Verranno utilizzate fondazioni continue e muri in calcestruzzo armato di tipo tradizionale; sul tratto su via Diaz e nei tratti in cui la nuova costruzione si spingerà sino a contatto con gli edifici limitrofi potranno essere utilizzate delle berlinesi di pali onde contenere il terreno durante gli scavi ed evitare danni alle proprietà limitrofe. Le solette saranno solidamente collegate alle strutture verticali costituite da muri in calcestruzzo, setti e pilastri conformemente alle prescrizioni del progetto strutturale redatto dall'Ingegnere calcolatore.

- Solai e sbalzi.

I solai di nuova costruzione saranno realizzati in opera con solaio di tipo misto in laterizio e calcestruzzo (eventualmente in predalles o a getto pieno per i piani interrati). Le rampe delle scale, aggetti/balconi, eventuali cornicioni saranno eseguiti secondo le sagome di progetto in calcestruzzo di spessore 12 – 20 cm

Il solaio a supporto della rampa di accesso carraia sarà realizzato in opera con struttura in c.a. piena a piastra. Cornicioni sagomati in cls armato verso strada, pantalera in c.a. verso il cortile.

- **Murature interne ed esterne.**

Saranno eseguite a cassavuota dello spessore variabile da 30 a 50 cm con interposto strato coibente in lana di roccia, polistirene o simile; i due paramenti saranno in laterizio di spessore 12 cm lavorati con gambette di legatura e con l'impiego di malta bastarda, il paramento esterno verrà rinzaffato verso l'interno. Lo spessore e la tipologia della muratura saranno comunque funzione della rispondenza alle prescrizioni (norme e leggi presenti all'atto della presentazione della richiesta di permesso di Costruire) in materia di contenimenti del consumo energetico e della rispondenza ai parametri acustici.

Le murature ai piani di delimitazione del vano scala e di divisione tra le varie proprietà saranno eseguiti a cassavuota dello spessore di 24-35 cm, con due pareti di blocchetti in laterizio posti secondo il lato di cm 8, un ulteriore mattone pieno interno disposto sul lato da cm 5.5 + rinzafo interno, con gambette di legatura e con interposto strato coibente sempre nel rispetto della normativa vigente. La stratigrafia sopra riportata potrà essere sostituita, per consentire la migliore Insonorizzazione, da tripla parete di cui quella interna in cartongesso a doppia lastra ad alto abbattimento acustico e le due esterne in mattone forato, anch' esse poste di coltello.

Le murature di delimitazione dei vari locali interni alla proprietà saranno eseguite in laterizio dello spessore di 8-12 cm legati con malta bastarda nelle posizioni e nelle misure come da progetto.

- **Copertura, camini, gronde, faldali, discese.**

La struttura portante la copertura inclinata sarà eseguita con soletta in latero cemento.

La struttura portante sarà dimensionata per sopportare, oltre ai vari pesi propri, un sovraccarico accidentale pari a quello della neve.

Agli esalatori delle colonne dei bagni, sulle testate ed ove sia necessario saranno posti in opera faldali in rame dello spessore adeguato.

Le gronde saranno sagomate come da progetto in rame di spessore 6/10 mm.

I tubi pluviali di cm 10/12 di diametro saranno in rame ed il loro raccordo al canale di gronda sarà effettuato a mezzo raccordi a forma conica.

A seguito di particolarità tecniche le cucine potranno non essere dotate di condotto per l'aspirazione della cappa (che quindi dovrà essere dotata di filtri per il ricircolo dell'aria). I camini saranno simili ai preesistenti e comuni a quelli del tessuto storico di Alba, cercando però di non "appesantire" troppo i prospetti.

- **Intonaci esterni ed interni.**

Le pareti esterne del fabbricato saranno rifinite con intonaco di malta di calce bastarda eseguita con l'uso di premiscelato finito e frattazzo fine.

I soffitti e le pareti di tutti gli spazi interni saranno finiti con intonaco del tipo premiscelato a base gesso (ad eccezione di cucine e bagni con intonaco premiscelato base calce) , lisciatura con frattazzo fine e successiva pastinatura

- **Coibentazioni.**

Le coibentazioni saranno realizzate:

- nei muri perimetrali: prodotti appositi di spessore e densità adeguata nel rispetto delle vigenti normative in campo termico ed acustico.
- nei muri di divisione alloggio-alloggio come già descritto alla voce *murature*.
- nei pavimenti l'isolamento dal rumore da calpestio viene realizzato nel seguente modo:
 - sotto tutte le murature di divisione alloggio/alloggio o semplici tramezzature è prevista la posa del prodotto fono strip (o similare) a strisce mentre su tutto il solaio è prevista la posa in opera del fonostop duo isolante (o similare) ad altissima efficienza che viene risvoltato lungo il perimetro delle pareti verticali quanto basta per il completo contenimento e separazione dei pavimenti.
- sulla soletta di copertura: con la combinazione di pannelli in polistirene o similare e/o cementi alleggeriti con proprietà termo-acustiche tale da garantire i requisiti richiesti dalle vigenti normative di settore.

- **Impermeabilizzazioni.**

- Coperture piane: Doppia membrana prefabbricata ad alta resistenza meccanica, costituita da polimero elastomerico e armatura del peso di 4kg, posta in opera su piano preparato a fogli incrociati o sfalsati, applicata a fiamma con doppia saldatura sui sormonti e sui risvolti verticali. Posa a secco di membrana di protezione in tessuto non tessuto. Qualora la D.L. lo ritenga tecnicamente più valido lo strato sopra descritto potrà essere sostituito da uno strato di *mapeielastic* o equivalente.
- Muri non gettati contro terra con possibilità di contatto con acqua o elementi che trasmettono umidità: membrana prefabbricata ad alta resistenza meccanica, costituita da polimero elastomerico e armatura del peso di 4kg, posta in opera su piano preparato, applicata a fiamma con doppia saldatura sui sormonti e con l'apposizione di una guaina bituminosa protetta.

- **Pavimenti.**

Gli ingressi ed i pianerottoli delle scale (ad eccezione di quella che avvede all'interrato) e i balconi ad esclusione dei bordi saranno pavimentati con ceramiche simil Luserna, in accordo con le

indicazioni della D.L., le pedate ed alzate delle scale saranno in pietra di Luserna si spessore 2-4cm. Sia nei pianerottoli che sulla rampa scale è previsto un battiscopa dello stesso materiale.

I pavimenti delle cantine e dei relativi corridoi comuni, saranno realizzati in battuto di cemento liscio.

I pavimenti di tutti i locali interni residenziali saranno definiti durante il corso dei lavori; tutte le campionature dei pavimenti (sia in legno che in ceramica) e dei rivestimenti saranno visionabili presso due fornitori di nostra esclusiva indicazione.

I bagni, le cucine e gli angoli cottura saranno pavimentati con piastrelle in monocottura, gres ceramicato o ceramica smaltata nei formati a scelta tra 20x20, 25x25, 30x30 di primaria ditta (prezzo di listino € 55,00/mq).

Tutti i restanti locali ed i locali commerciali/ufficio saranno pavimentati con piastrelle in monocottura, gres ceramicato o ceramica, nei formati a scelta tra 20x20, 30x30, 40x40 di primaria ditta (prezzo di listino € 60,00/mq) oppure potranno essere in marmo, granito o parquet in legno in varie essenze con prezzo comprensivo di posa in opera, eventuali molatura e verniciatura non superiore a € 85,00/mq.

Nelle zone giorno costituite di un unico ambiente l'angolo cottura competerà sulle pavimentazioni per 8mq.

In tutti i locali abitabili, ad eccezione delle pareti in cui è previsto il rivestimento verrà posto in opera adeguato zoccolino con prezzo di acquisto del materiale non superiore a 10,00€/ml.

Oltre al materiale sopra descritto potranno essere forniti e posati, a scelta dell'acquirente, altri tipi di pavimenti con prezzi maggiori: prima della posa verranno definite le differenze di prezzo ed a lavori ultimati verranno eseguiti conguagli delle somme eventualmente ancora dovute.

Tutti i balconi ed i terrazzi saranno pavimentati con monocottura ingeliva simil-luserna in formati e colori a scelta della Direzione Lavori.

- **Rivestimenti vari.**

Nei bagni il rivestimento avrà altezza di mt. 1,90-2,20 e sarà costituito da piastrelle in ceramica nei formati a scelta tra 15x15, 20x20, 25x25, 30x30 mentre le cucine saranno rivestite sulla parete attrezzata per una altezza di mt. 1,60 ed uno sviluppo massimo di 8mq.

Campionature visibili presso i due fornitori indicati (prezzo di listino € 47,00/mq).

- **N. B.** La posa in opera di tutte le pavimentazioni in ceramica si intende con piastrelle posate sia in quadro che in diagonale. Il giunto delle piastrelle sarà eseguito accostato o con la fuga aperta a scelta dell'acquirente, sempre nel rispetto delle indicazioni tecniche fornite dal produttore delle ceramiche.
- Tutti gli altri diversi metodi di posa, la posa di piastrelle di dimensione maggiore o minore, di inserti, decori e lavorazioni particolari, nonché varianti di materiali dovranno essere definiti direttamente con l'impresa esecutrice dei lavori, che fornirà apposito listino prezzi.

- **Soglie, davanzali, bordi balconi.**

Tutte le soglie e davanzali saranno eseguiti in pietra di Luserna.

I davanzali esterni saranno di spessore 3/5 cm lavorati come da progetto, quelli interni dello spessore 2,5/3 cm; le soglie e i bordi balconi esterni avranno spessore di 3 cm

Ove necessario i davanzali, bordi balconi, soglie saranno dotati di gocciolatoio.

- **Serramenti esterni, interni e vetri.**

g) Portoncini d'ingresso alle unità immobiliari:

saranno ad un battente cieco di dimensioni 0,80 – 0,90 x 2,10 mt, in legno smaltato del tipo a sicurezza (struttura interna in lamiera d'acciaio e serrature di sicurezza), con pannello interno dello stesso tipo delle porte interne.

h) Porte interne a pannelli ciechi o a vetrata: potranno essere scelte dall'acquirente presso i due fornitori indicati dalla proprietà porte che abbiano un prezzo di acquisto non superiore ad Euro 600,00 cad. comprensivi di regolini di rifinitura, serratura, placche e manigliera. Qualora vengano richieste dall'acquirente porte di tipo "Scigno" in numero superiore a quello indicato sull'elaborato grafico della relativa unità immobiliare, verrà richiesto a parte l'importo della fornitura e della posa del cassone per la scomparsa della porta.

i) Porte di accesso alle cantine, sportelli di ispezione:

saranno ad un battente, in profili di acciaio verniciato, posate in opera complete di serratura, maniglia, qualora necessario saranno del tipo REI.

j) Serramenti esterni dei locali residenziali in legno: Tutti i serramenti saranno corredati di guarnizioni in gomma onde ottenere una perfetta tenuta e dotati di vetrocamera "basso emissivo" in conformità alla legislazione vigente. Nella parte inferiore delle porte-finestra i vetri saranno con anta interna "antifondamento". Lo spessore dei serramenti sarà dato dalla rispondenza alle attuali normative sul risparmio energetico, il colore dovrà essere concordato con l'U.T.C. della città di Alba. Le aperture delle unità residenziali sul prospetto verso strada saranno dotate di persiane in legno, le aperture sulle logge per problemi di spazio potranno non essere dotate di persiane o eventualmente in sostituzione alle persiane di scuri interni. I serramenti dei prospetti interni saranno dotati di tapparelle avvolgibili (dotate di cassetto avvolgitore coibentato) con predisposizione all'apertura elettrica, composte da profili scatolati in alluminio estruso con finitura, complete di guide di scorrimento e perno di avvolgimento motorizzato. I serramenti dei locali sottotetto di pertinenza non saranno dotati di persiane, avvolgibile/scuri. I serramenti e le vetrine a piano terreno per questioni di peso e quindi per agevolarne l'apertura potranno essere in lega di alluminio.

k) I portoni dei box saranno basculanti/sezionali a scelta della D.L. in lamiera zincata, preverniciati, telaio e controtelaio in profilati in acciaio, predisposizione per possibile motorizzazione. Una parte della porta o il sopraporta dovrà avere una rete di misura adeguata atta a soddisfare le vigenti leggi dei VV.FF.. (parte dei box saranno destinati agli acquirenti del fabbricato A limitrofo che quindi avranno libero passaggio sia agli accessi pedonali che carrai).

- **Impianto idraulico-sanitario.**

L'impianto idraulico-sanitario del fabbricato completo di apparecchi ed accessori, comprende tutte le forniture necessarie alla realizzazione dell'opera completa di ogni particolare.

Le apparecchiature sanitarie saranno della IDEAL STANDARD serie CONCA e/o ESEDRA per il bagno principale mentre nel bagno di servizio sarà posta in opera la serie TESI. A richiesta e senza aggravio del prezzo (a meno di problematiche tecniche) i sanitari potranno essere del tipo "sospeso".

Tutta la rubinetteria sarà costituita da miscelatori della HANSAGROHE SERIE FOCUS o da prodotto simile di primaria MARCA.

Le vasche saranno in resina cm. 140-170x70 in relazione alle dimensioni del bagno.

I piatti doccia modello DIDONE da cm. 75x75 a 90x90 sempre in relazione alla posizione/dimensione del vano (escluso box doccia)

Tutti i wc saranno corredati di vaschetta GEBERIT o simile di primaria marca incassata ove possibile.

A terra gli scarichi verranno distribuiti e convogliati in fognatura. Nessun proprietario potrà opporsi al loro passaggio.

L'impianto comprenderà:

- Tubazioni di adduzione acqua calda e fredda;
- Impianto di "addolcimento" dell'acqua potabile;
- Tubazioni di scarico acque nere e bianche;
- Tubazioni di scarico condensa di eventuali macchine a pompa di calore;
- Canne di ventilazione secondaria.
- Canne di aspirazione dei bagni ciechi (ove previsto).
- Fognatura nera e bianca.

Le colonne verticali di scarico delle acque nere e bianche dei bagni saranno realizzate con tubazioni in geberit (tipo SILENT o simile) e pvc.

Le tubazioni saranno collegate con le canne di ventilazione secondarie e prolungate oltre la falda del tetto e termineranno in appositi camini; alla base proseguiranno fino al pozzetto quindi al collettore della rete fognaria.

Le colonne di ventilazione secondaria per i bagni saranno realizzate con tubazioni in geberit o in cloruro di polivinile rigido posto in opera entro nicchie ricavate nelle murature.

La rete generale di fognatura sarà composta da tubazioni in pvc pesante a collegarsi alla rete della fognatura cittadina.

La rete suddivisa in nera e bianca collegherà rispettivamente le colonne di scarico dei bagni ed i pluviali, le griglie e le caditoie esterne.

Saranno posati pozzetti nelle posizioni indicate in progetto con chiusini adeguati.

- **Impianto termico/predisposizione impianto di condizionamento.**

Sarà del tipo singolo, con allacciamento al teleriscaldamento dotato di modulo di utenza monofamiliare con contacalorie per il riscaldamento e l' acqua calda sanitaria, con contatore volumetrico per l' acqua fredda sanitaria. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scambiatore a piastre installato nel modulo di utenza. Tale modulo è posizionato in apposita nicchia a muro ubicata nel vano scala. La regolazione del microclima avviene tramite cronotermostato con programmazione settimanale.

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo radiante a pavimento ad eccezione dei bagni dove verranno installati termo arredo, mod. a piastra, sistemati sotto i davanzali o a parete, come da progetto termotecnico. Le tubazioni saranno in rame e/o polietilene con rivestimento a norme di D.L. n. 192/05 ed s.m.i., partenti da un collettore di distribuzione ispezionabile posto in punto accessibile.

Tutte le camere da letto, soggiorni e cucine verranno dotate di predisposizione (punto luce, cassetta di raccolta della condensa, tubazioni necessarie) per l'installazione dell'impianto di condizionamento sino a quattro macchine interne. Anche i locali commerciali saranno dotati della medesima predisposizione sino ad un massimo di 4 macchine interne.

- **Impianto elettrico, elettroacustico.**

Sotto tale dicitura vengono previste tutte le forniture occorrenti per dare le opere in perfette condizioni di funzionamento e conformi alle norme CEI.

a) Colonne montanti dai contatori alle singole unità:

ogni contatore verrà sistemato nell'apposito vano; da esso si dipartirà una linea di alimentazione che dovrà raggiungere l'unità a cui è destinata. La linea verrà eseguita sottotraccia in opportuno cavedio o eventualmente tassellata a parete, con tubo in pvc; detta linea farà capo ad una valvola di tipo salvavita differenziale posta in opera nell'entrata del locale.

d) Impianto elettrico all'interno degli appartamenti:

l'impianto elettrico sarà eseguito sottotraccia mediante tubazioni in pvc e conduttori in rame. Il percorso delle tubazioni sarà verticale e parallelo con interposizione di scatole incassate nei punti di derivazione di linea e di cambio di direzione in numero tale da permettere facilmente lo sfilare e rifilare del conduttore; il coperchio delle cassette di derivazione deve essere fisso in modo sicuro.

Gli interruttori, le prese, ecc. saranno del tipo incassato con scatole in plastica, fermobloccaggio in acciaio.

L'intero impianto, completo di punti luce e prese comprendente le interruzioni, le deviazioni, ecc. sarà eseguito a servire nel tipo e numero i locali così come di seguito indicato:

Soggiorno: 2 punti luce e 4 prese 10/16 A.

Cucine, angoli cottura:	un punto luce, due prese 10/16A, 3 prese da 20A, con magnetotermico per lavastoviglie, forno elettrico e frigorifero.
Antibagno/Disimpegno:	1 punto luce interrotto, 1 presa 10/16A.
Bagni:	2 punto luce interrotto, due prese 10/16A, un magnetotermico per lavatrice/idromassaggio.
Camere:	1 punto luce interrotto, 3 presa 10/16A.
Unità commerciale:	Interruttore magnetotermico differenziale posto in quadretto elettrico da incasso, predisposizione per apparecchi di illuminazione un punto luce ogni 12 mq di soffitto, <i>linea di distribuzione per illuminazione vetrine</i> con 1 punto luce per serramento, torrette da incasso a pavimento e/o a parete in ragione di 1 ogni 12 mq di pavimento, <i>1 lampada di emergenza autoalimentata nell'ingresso</i> , interruttori unipolari di accensione lampade a gruppi, 1 suoneria campanello elettrico, 1 presa telefonica, segnalazione luminosa ed acustica chiamata wc, 1 presa modulare da incasso a parete 10/16 A.
Balconi, terrazzi:	1 punto luce con comando dall'interno fornito di lampada a scelta della D.L..
Cantine:	1 punto luce a parete con plafoniera semplice, 1 presa 10/15A per ogni cantina collegati a ciascun contatore privato e punti luci comandati da relé temporizzatori per i corridoi di accesso comuni + 1 presa 16A.
Garages:	1-2 punti luce a parete con plafoniera semplice, 1 presa 10/15. 1 punto luce ogni 30mq nelle corsie-spazi di manovra con luci di emergenza.
Ascensori:	alimentazione macchinari, 1 presa telefonica (l'allacciamento al gestore telefonico o scheda GPS dovrà essere effettuato prima della richiesta di agibilità).
Illuminazione del vano scala:	1 punto luce ai vari piani e 1 punto luce comandati da relé temporizzatori ad ogni pianerottolo; lampade a scelta della D.L., 1 presa 16A a ciascun piano.

L'impianto sarà eseguito sottotraccia e/o in appositi cavedi o tassellati alla struttura con tubazioni in pvc del diametro 20 mm. e conduttori in rame; ad ogni pianerottolo ed ai piani sarà installato un punto luce con comando manuale comprensivo di corpi illuminanti.

L'impianto elettrico di ogni cantina e garage sarà allacciato al locale di proprietà dell'acquirente.

- e) Impianto videocitofono (BTICINO), campanelli e comando della serratura elettrica all'ingresso del fabbricato: l'impianto verrà eseguito sottotraccia mediante tubazione in pvc e conduttori in rame.

L'impianto verrà collegato con linea al contatore, a lato del quale saranno posti in opera un alimentatore per il citofono ed un trasformatore per la serratura elettrica; ogni unità sarà dotata di un citofono a parete munito di pulsante apriporta, di un campanello (suoneria), di un pulsante portanome installato di fianco alla porta di ingresso e il secondo incorporato nelle tastiere installate vicino agli ingressi.

- l) Tutte le placche per l'impianto elettrico nelle parti private, ad eccezione delle cantine e delle parti comuni la cui scelta spetta alla D.L. saranno previste con apparecchiature BTICINO serie AXOLUTE (placche a scelta rettangolari o ellittiche, serie "Laccati" con cornice cromata, tasto semplice senza led nei colori bianco, rosso, verde, blu o serie "Allumini" antracite spazzolata). All'esterno del fabbricato verranno posati punti luce per una adeguata illuminazione.

- **Impianto telefonico e TV**

L'impianto telefonico sarà predisposto con una presa per gli appartamenti di tipo bi-locale e due prese per gli appartamenti di dimensione maggiore da posizionare in punti a scelta.

L'antenna TV sarà centralizzata e sarà prevista in ogni alloggio una presa per ogni locale.

Sarà ulteriormente prevista la fornitura e la posa di una presa satellitare, da posizionare in punto a scelta, comprensiva del suo cablaggio, cavi, partitori, parabola e quant'altro necessario per rendere l'opera completamente funzionante.

- **Impianto gas**

Sarà realizzati in tubi di ferro zincato e/o rame posti all'esterno del fabbricato a vista, dai contatori ai punti di utilizzo, tutto disposto in base alle normative UNI vigenti.

- **Predisposizione impianto antifurto**

In tutti gli appartamenti verrà eseguita la predisposizione dell'impianto di antifurto mediante la posa di tubazioni flessibili dedicate al fine di consentire agli acquirenti la futura realizzazione dell'impianto di tipo volumetrico.

- **Scale interne di collegamento ai sottotetti**

Negli appartamenti del primo piano a collegare i sottotetti verranno posizionate scale di serie prefabbricate in acciaio preverniciato con eventuali pedate in legno, comunque a scelta dell'acquirente, da fornitore indicato dalla parte venditrice e con prezzo d'acquisto sino a 2.500€.

- **Ascensore**

Il progetto prevede l'installazione di un ascensore a trazione del tipo senza sala macchine, per ogni scala a servire tutti i piani con 6 fermate, delle relative macchine, impianto elettrico, fossa, ecc..

In dettaglio l'impianto avrà le seguenti caratteristiche:

- ascensore tipo automatico
- portata 460 Kg
- Persone 6
- Velocità 0,60
- Cabina costruita con struttura portante in profili di acciaio, pareti interne realizzate in lamiera d'acciaio rivestite in inox, dimensioni interne circa 0,95x1,25x2,10 mt, doppio ingresso luce mt 0,80 a due ante scorrevoli automatiche protette da fotocellule, bottoniera universale con pulsanti di servizio per i piani e comandi alt e pulsantiera per non vedenti, illuminazione cabina con diffusori, specchio incassato su mezza parete laterale.
- Porte ai piani n° 6 in lamiera di acciaio rivestite in inox a due ante telescopiche scorrevoli automatiche, soglia interna, soglia esterna a pianerottolo, bottoniera di piano incorporata, stazionamento al piano con porte chiuse.
- Manovra ai piani con bottoniera con pulsante di chiamata anche per non vedenti protetto da relè ritardatore, segnalatore luminoso di posizione e passaggio della cabina al piano ingresso.

- **Opere in ferro lavorate, ringhiere.**

Le ringhiere dei balconi e terrazzi saranno costituiti da profili pieni o tubolari di sezione circolare, rettangolare o quadrata con disegno tipico piemontese, trattati con una ripresa di antiruggine e due di vernice.

Le ringhiere delle scale, le inferriate, griglie, cancelli, cancelletti ecc. saranno in ferro pieno, tubolare e pressopiegati, in opera con una ripresa di antiruggine e due di vernice realizzate come da disegno fornito dalla D.L..

Le inferriate, griglie e grigliati del piano interrato dovranno essere zincati a caldo.

- **Casellario postale per corrispondenza singola**

Ogni unità immobiliare sarà dotata di casellario postale singolo delle dimensioni correnti, in cristallo, acciaio/ottone, corredato di serratura con chiavi e portanome.

- **Opere da decoratore.**

Le pareti ed i soffitti degli ingressi a tutti i piani, i corridoi delle cantine e dei locali comuni (qualora non siano in muratura lasciata a vista) e i vani scala saranno tinteggiati a due o più riprese a tempera con colori tenui fino ad ottenere omogeneità di tinta.

Tutti i manufatti in ferro saranno verniciati con una ripresa di antiruggine e due riprese di smalto fino ad ottenere omogeneità di tinta.

Le pareti esterne intonacate saranno tinteggiate con tinteggiatura acrilica con colori a scelta della D.L.

- **Allacciamenti reti.**

Le reti generali di fognatura, acquedotto, energia elettrica e telefono saranno allacciate alle reti cittadine; le reti telefono ed energia elettrica poste entro tubazioni in pvc di diametro 12,5 cm Tutte le reti saranno convogliate in collettori generali da costruirsi interrati o in locali comuni.

- **Sistemazioni esterne**

I parcheggi esterni ed il cortile (comuni al fabbricato su via XX Settembre) saranno pavimentati in autobloccanti, o cubetti di porfido/pietra mentre le rampa auto, realizzate in battuto di cls, saranno rifinite con incisioni.

Il percorso pedonale d'ingresso al fabbricato così come le aree di proprietà prospicienti le vetrine a piano terra saranno pavimentati con monocottura ingeliva simil-luserna in formati e colori a scelta della Direzione Lavori.

L'entrata alle auto verso il piano interrato verrà limitata da una barra motorizzata situata al livello dell'accesso della rampa e sarà fornito un telecomando per ogni posto auto (tale barra eventualmente potrà permanere chiusa solo nel periodo notturno qualora alcuni posti auto debbano essere vincolati alle attività commerciali disposte a piano terreno).

Le aree esterne verranno completate con idoneo impianto di illuminazione, con piccole aiuole piantumate ed eventuale arredo urbano, il tutto secondo le disposizioni che verranno impartite dalla Direzione Lavori.

- **Spese a carico dell'acquirente.**

Le spese per la tinteggiatura interna dell'unità, le spese per allacciamenti alle reti- telefono (così pure la scheda GPS ed il combinatore per l'impianto telefonico dell'ascensore), energia elettrica,

acquedotto, spese per redazione tabelle millesimali, stesura regolamento condominiale, l'IVA su fatture e quanto non previsto dal presente capitolato- descrizione lavori.

- **Varie**

L'impresa costruttrice indicherà le ditte fornitrici presso le quali gli acquirenti dovranno recarsi per la scelta dei materiali.

Eventuali varianti interne verranno eseguite esclusivamente su richiesta scritta dell'acquirente ed i compensi per tali opere di modifica verranno pattuiti di volta in volta prima della loro esecuzione e pagate al termine della loro esecuzione direttamente all'impresa esecutrice.

Per questi possibili cambiamenti e/o modifiche verranno di volta in volta fissati dei tempi durante i quali gli acquirenti potranno effettuare visite in cantiere ed incontrare un tecnico responsabile delle varianti.

Scaduti i tempi fissati senza che sia stata data alcuna comunicazione specifica l'impresa procederà nei lavori secondo le modalità contrattuali previste.

Le porzioni di sottotetto saranno di proprietà delle unità abitative situate a piano primo a cui verranno abbinare.

Nei sottotetti saranno portati a livello della soletta di calpesti le tubazioni per:

- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto termico per l'eventuale futuro riscaldamento dei locali,
- Impianto elettrico, TV, telefonico.

Si ricorda che le visite in cantiere sono vietate; possono essere effettuate esclusivamente dopo aver concordato un appuntamento.

- **Varianti**

La Società Immobiliare Alba S.r.l. si riserva il diritto di apportare variazioni alle opere in progetto qualora necessità tecniche o di approvvigionamento o di miglioria lo rendessero necessario previa autorizzazione della D.L..