

COMUNE DI BORGARO TORINESE
VIA TORINO

Costruzione di n° 52 alloggi

52



CAPITOLATO DESCRITTIVO

BORGARO

CAPITOLATO TECNICO

ART.1 - GENERALITA'

Gli edifici dovranno essere realizzati nel pieno rispetto delle prescrizioni costruttive e tipologiche stabilite dallo strumento urbanistico vigente e dal piano regolatore adottato dal Comune di Borgaro Torinese, nonché dalle prescrizioni e condizioni stabilite nel Permesso di Costruire rilasciato dal Comune.

ART.2 – SCAVO DI SBANCAMENTO, FONDAZIONI, STRUTTURE PORTANTI VERTICALI ED ORIZZONTALI

Lo scavo generale di sbancamento dovrà essere conforme alla prevista sistemazione dei cortili ed aree verdi.

Le fondazioni poggeranno su magrone in cls. e saranno eseguite in conformità ai calcoli del c.a. e alle disposizioni che saranno impartite dalla D.L..

Le solette ai piani abitati saranno dello spessore di cm. 27 miste a laterizio.

La soletta tra il piano interrato e terreno, inoltre dovrà essere rispondente alla normativa in materia di prevenzione incendi.

Le strutture verticali saranno costituite da pilastri in c.a. con dimensioni come da progetto delle opere strutturali.

ART.3 – MURATURE PERIMETRALI

Dovranno essere realizzate per tutti i piani a cassa vuota.

La soluzione di finitura, proposta allo scopo di assicurare il migliore risultato estetico, fatte salve diverse prescrizioni imposte in sede di concessione edilizia, é la seguente:

muratura a cassa vuota cm. 12 + 8 con mattoni semipieni con interposto idoneo isolamento termico/acustico del tipo e consistenza che sarà determinato dalla D.L. e paramento esterno lavorato a faccia vista (paramano) o intonaco colorato o con piastrelle di gres porcellanato.

ART.4 – MURATURE INTERNE

Le pareti divisorie fra appartamenti diversi saranno realizzate di massima da:

- muro in mattoni semipieni spessore cm 6;
- intonaco;
- muro in mattoni pieni spessore cm 6 o n° 2 lastre in cartongesso da cm. 1,00;
- materiale isolante;
- muro in mattoni semipieni spessore cm 6;

Le pareti divisorie alloggi-scala saranno realizzate:

- muro in mattoni pieni cm 12;
- intonaco;
- materiale isolante;
- muro in mattoni semipieni cm 6.

I divisori interni dei box saranno in blocchi REI lavorati anche a faccia vista o similari, mentre i divisori delle cantine saranno in blocchi a vista in cls. spessore cm 8.

Le pareti divisorie dei locali autorimessa dovranno comunque essere realizzate secondo le prescrizioni vigenti in materia di prevenzione incendi.

ART.5 - INTONACI

Saranno resi con:

- intonaco premiscelato base cemento nei locali interni agli alloggi adibiti a bagno o cucina, mentre i restanti locali, compreso il vano scala, saranno intonacati mediante premiscelato base gesso e rasatura finale.

ART.6 – TETTO

La copertura è prevista in tetto a una o più falde con struttura in c.a..

La copertura della falde del tetto sarà in lamiera grecata colorata tipo ISOLPAK.

Le gronde pluviali, converse e faldali saranno realizzati in lamiera zincata di colore a scelta della D.L. o alluminio preverniciato.

Le teste di camino saranno costruite in muratura con sovrastante lastra in pietra, in alternativa in acciaio o in lamiera colorata.

ART.7 - ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO

E IMPERMEABILIZZAZIONI

Tutte le pareti esterne e i solai saranno opportunamente coibentati in relazione ai calcoli derivanti dalle prescrizioni dettate dalle leggi vigenti in materia di contenimento di consumo energetico rappresentate dal DLgs n. 311/06 (disposizioni correttive ed integrative al Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia) e dalla Legge Regionale n. 13 del 28 Maggio 2007 (disposizioni in materia di rendimento energetico in edilizia).

Sarà inoltre realizzato isolamento acustico e termico tra i solai interni del fabbricato. Le pareti tra appartamenti contigui saranno realizzate come descritto nel precedente Art. 4.

Tutti i pilastri perimetrali avranno sull'esterno idoneo isolamento termico.

Le murature perimetrali del piano interrato saranno impermeabilizzate mediante stesa di primer bituminoso sul getto grezzo e superiore guaina bituminosa spessore mm. 4,00 armata.

La copertura del piano interrato sarà impermeabilizzata previa costruzione di idonee pendenze, con guaine opportunamente sovrapposte.

Sarà posata griglia in p.v.c. a protezione dei fori di ventilazione.

ART.8 - PAVIMENTI, SCALE, DAVANZALI ED OPERE IN PIETRA

Locali cantine, corridoi, ed autorimesse poste al piano interrato saranno pavimentate con battuto di calcestruzzo cementizio liscio.

I camminamenti e le aree pavimentate esterne (realizzate a norma della legge 13/89), saranno realizzate in piastrelloni di ghiaietto lavato, oppure blocchetti di cls. autobloccanti poggiati su sabbia con sottofondo in c.l.s. (armato con rete elettrosaldata).

I pavimenti sulla copertura dei box saranno in autobloccanti o piastrelloni in c.l.s. (a scelta della D.L.) posati con le idonee pendenze e gli opportuni drenaggi.

I solai di copertura box e corsie, in alternativa, é possibile che vengano ricoperti con terreno vegetale previa posa di guaina bituminosa e di protezione antiradici.

Le scale saranno rivestite in granito o serizzo lucidato a scelta della D.L. ed avranno uno spessore di cm.3 per le pedate e di cm.2 per le alzate.

I pianerottoli saranno realizzati con materiale simile a quello delle scale.

Le scale saranno rifinite con lo stesso materiale utilizzato per le pedate, con zoccoli contro muro, il tutto stuccato, levigato a regola d'arte.

Gli ingressi, i corridoi, le cucine, le camere da letto, i soggiorni, ed i locali accessori degli alloggi saranno pavimentati con piastrelle di ceramica proposte dalla

Direzione Lavori del tipo monocottura smaltata, di prima scelta e di marche note, di dimensioni cm. 30x30.

I bagni saranno pavimentati con piastrelle di ceramica proposte dalla Direzione Lavori del tipo monocottura smaltata di dimensioni cm. 20x20 di prima scelta e di marche note.

Tutte le pareti scale, e gli atrii di accesso, avranno una mano di imprimitura e due di tinta lavabile di finitura da realizzarsi, di norma, dopo la consegna degli alloggi.

Tutte le pareti non rivestite saranno dotate di zoccolino battiscopa in **legno** di altezza non inferiore a cm.6.

I balconi e le logge aperte, saranno pavimentate con piastrelle di grès colore a scelta della D.L.

Le soglie ed i davanzali esterni di porte, balconi, delle finestre, saranno in serizzo spess. cm.3 .

I davanzali interni saranno in granito o serizzo lucidato, spessore cm.3.

ART.9 - RIVESTIMENTI BAGNIE CUCINE

Realizzando opportuni coordinamenti con i pavimenti e come da campionari predisposti a cura della Direzione Lavori verrà eseguito un rivestimento di piastrelle di ceramica smaltata decorata, a tinta unica (esclusi decori, greche e listelli ecc.) di dimensioni cm. 20x20 e portato dal piano pavimento sino all'altezza di:

- mt 2,00 su tutte le pareti, compresa la vasca da bagno sui lati in vista nel bagno.
- mt.2,00 estesi per l'intera parete interessata dagli apparecchi con risvolto di cm.60 per lato, ove é possibile, nelle cucine o angoli cottura.

ART.10 - SERRAMENTI

I serramenti esterni saranno eseguiti in legno naturale, spessore mm. 68, trattati con vernici adeguate, muniti di cremonesi con maniglia e completi di avvolgibili in plastica di primaria Ditta, contenute in idoneo cassonetto ispezionabile, imprimito, dotate di rullo, carrucole, cinghie in nylon e avvolgicinghie incassati.

I serramenti esterni saranno dotati di vetrate isolanti termoacustiche (vetro-camera).

Le porte interne degli alloggi saranno in tamburato di legno, placcate con essenze noce tanganica, verniciate e lucidate, con pannello cieco o vetrato, complete di serratura di tipo normale con chiave e maniglia in alluminio brunito.

I portoncini d'ingresso degli alloggi saranno del tipo blindato ad un solo battente, con interposto pannello in lamiera di corazzatura, spessore min. mm. 50, rivestito con laminati plastico tinta legno simile alle porte interne, muniti di serratura di sicurezza a cinque rostri.

Gli ingressi degli edifici per l' accesso dall' esterno saranno realizzati in cristallo securit con telaio in alluminio o ferro, la serratura principale sarà anche comandata

con l'apriporta videocitofonico e chiudiporta automatico di primaria Ditta, completa di maniglia.

Le porte delle cantine saranno del tipo a pannello di lamiera zincata e sagomata.

Le porte delle singole autorimesse saranno in lamiera di ferro zincata e sagomata, del tipo basculante, nella parte superiore avranno adeguata apertura per permettere la ventilazione dell'ambiente e saranno fornite con chiavi e serrature tipo Yale.

Gli accessi dal vano scala alla corsia dei garages saranno compartimentati con porte REI 60' o 120'.

Se richiesto dalla normativa VV.F. saranno costruite ulteriori zone filtro e posate le relative porte REI.

ART.11 - RINGHIERE PARAPETTI E PENSILINE

La ringhiera delle scale sarà realizzata con montanti in ferro sciolato, protetto con una mano di antiruggine, due mani di smalto opaco, con elementi orizzontali di collegamento e corrimano in ferro ugualmente trattato.

Le ringhiere dei balconi saranno con profilati di ferro pieno o sciolato ad elementi tondi, quadri o piatti, in alternativa con tamponatura in vetro antisfondamento o parapetto pieno, del tipo e colore che sarà indicato dalla D.L., protette con una mano di antiruggine e due di smalto opaco.

ART.12 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA PER USO DOMESTICO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo centralizzato con scambiatore di calore da teleriscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria.

L'acqua calda sanitaria sarà anche prodotta da *pannelli solari* posti sulle falde del tetto in quantità tale da soddisfare il fabbisogno di circa il 60% di acqua calda.

Le unità immobiliari avranno sul rispettivo pianerottolo scala "satellite" di contabilizzazione posto in apposito contenitore.

I corpi riscaldanti saranno costituiti da radiatori in alluminio preverniciato.

ART.13 - IMPIANTO IDRAULICO

L'allacciamento all'acquedotto comunale sarà eseguito con tubazioni in acciaio Mannesmann o polietilene atossico ad alta densità.

Sarà previsto un contatore generale unico e saracinesche di intercettazione al piede di ogni colonna di utenza.

Gli scarichi orizzontali e verticali delle acque nere e di cucina, saranno realizzati con tubazioni del tipo fonoassorbente resistenti alla corrosione ed alle sostanze chimiche aggressive quali acidi e solventi.

Sarà inoltre allestito all'interno del locale adibito a centrale termica il serbatoio di accumulo dell'acqua riscaldata derivante dai pannelli solari.

ART.14 - APPARECCHI IGIENICO - SANITARI E DI CUCINA

In ogni cucina sarà installato un attacco di acqua calda e fredda per lavello (lavello non fornito).

Il bagno principale sarà dotato dei seguenti apparecchi:

- a) vasca da bagno in acciaio, smaltato bianco tipo da rivestire, dimensioni 170 o cm. 160x70 circa, corredata da rubinetteria per acqua calda e fredda e doccia a telefono;
- b) lavabo in vetrochina cm. 64x52 circa, corredata di rubinetteria per acqua calda e fredda;
- c) vaso all'inglese in vetrochina completo dei normali accessori con cassetta a zaino in plastica;
- d) bidet in vetrochina corredata di rubinetteria per acqua calda e fredda;
- e) attacco acqua fredda e scarico per lavatrice.

Gli alloggi a taglio grande (aventi 3 camere da letto) avranno il secondo bagno allestito come segue: lavabo, vaso, bidet e piatto doccia 75x75 (stessa serie del bagno principale).

Gli alloggi "Duplex" (posti al P.no 5° e 6° f.t.) avranno:

- Il bagno principale dotato dei seguenti apparecchi:

- a) vasca da bagno in acciaio, smaltato bianco tipo da rivestire, dimensioni 170 o cm. 160x70 circa, corredata da rubinetteria per acqua calda e fredda e doccia a telefono;
- b) lavabo in vetrochina cm. 64x52 circa, corredata di rubinetteria per acqua calda e fredda;
- c) vaso all'inglese in vetrochina completo dei normali accessori con cassetta a zaino in plastica;
- d) bidet in vetrochina corredata di rubinetteria per acqua calda e fredda;
- e) attacco acqua fredda e scarico per lavatrice.

- Il secondo bagno dotato dei seguenti apparecchi:

lavabo, vaso, bidet e piatto doccia 75x75 (stessa serie del bagno principale).

- Il terzo bagno dotato dei seguenti apparecchi:

lavabo, vaso, bidet o piatto doccia 75x75 (stessa serie del bagno principale).

I bagni saranno corredata con apparecchi sanitari di primaria ditta (Ideal-Standard serie "ESEDRA" o "GEMMA" bianchi) o similari accessoriati con miscelatori cromati monocomando.

ART.15 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS

L'impianto per la distribuzione del gas metano alle cucine sarà eseguito nel rispetto delle normative UNI-CIG.

I contatori del gas uso cottura, saranno posizionati in appositi vani in muratura, dotati di sportelli in lamiera, all' interno della proprietà ed in posizione concordata con l' Ente erogatore

A valle del misuratore sarà costruita rete di distribuzione gas sino alla cucina con rubinetto (posato in scatola di plastica), posto a mt. 1,10 ed ugello portagomma posto a mt. 0,40.

Nel locale cottura sarà realizzata un'apertura verso l'esterno, protetta da griglia in p.v.c. delle dimensioni di circa 200 cmq. per la ventilazione del locale stesso, così come previsto dalle norme UNI-CIG.

ART. 16 - IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE **DELL' ENERGIA ELETTRICA**

L'impianto in oggetto comprenderà tutte quelle opere provviste e forniture occorrenti a dare in opera e perfettamente funzionante l'impianto elettrico degli edifici, completo degli accessori di manovra, protezione e di interruzione.

L'impianto avrà inizio a valle del punto di consegna dell'energia da parte dell'Ente distribuzione e sarà eseguito secondo le attuali norme in vigore (C.E.I.), secondo quanto normato dalla Società distributrice e secondo le istruzioni ed i disposti del Comando dei VV.F.

Negli alloggi sarà realizzato un impianto del tipo a distribuzione promiscua di corrente alla tensione di 220V monofase.

I contatori, da 3 kw, saranno installati al piano interrato o all'esterno degli edifici in appositi armadi in muratura, posizionati come indicato dall'Ente erogatore.

L'impianto è previsto con tubazioni incorporate direttamente nelle pareti e nei solai.

Le tubazioni saranno del tipo corrugato, flessibile, termorinvenente ed autoestinguente, per temperatura di esercizio fino a 90° C.

Gli alloggi saranno dotati di quadretto con interruttore automatico e salvavita.

Di massima saranno previsti punti luce di illuminazione interni ed esterni, prese ecc. come di seguito descritto:

NEI DISIMPEGNI saranno predisposti:

n.1 punto luce deviato;

n.1 cronotermistato ambiente.

NEL BAGNO PRINCIPALE sarà predisposto:

n.1 centro volta interrotto;

n.1 presa 10A sul lavabo per rasoio elettrico;

n.1 punto luce sul lavabo per luce su specchio con interruttore;

n.1 presa comandata per lavatrice 16A.

NEL SECONDO BAGNO (ove previsto vedi art.14) saranno previsti:

n. 1 centro volta interrotto;

n. 1 presa da 10 A su lavabo per rasoio elettrico;

n. 1 punto luce su lavabo per luce su specchio.

NEL TERZO BAGNO (ove previsto vedi art.14) saranno previsti:

- n. 1 centro volta interrotto;
- n. 1 presa da 10 A su lavabo per rasoio elettrico;
- n. 1 punto luce su lavabo per luce su specchio.

NELLA CUCINA saranno previsti:

- n.1 centro volta interrotto;
- n.1 presa da 10 A;
- n.1 presa di servizio da 10 A sulla parete attrezzata;
- n.1 punto luce per cappa;
- n.1 allacciamento per aspiratore con interruttore;
- n.1 presa da 16A per frigorifero;
- n.1 presa da 16A comandata per piastra elettrica;
- n.1 presa da 16 A comandata per lavastoviglie;

NEL BALCONE lato cucina sarà previsto n.1 punto luce interrotto esterno per illuminazione.

NELLA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE sarà previsto:

- n.1 punto luce deviato;
- n.3 prese da 10A;
- n.1 punto telefono (solo predisposizione);
- n.1 presa antenna TV centralizzata terrestre.

NELLE ALTRE CAMERE DA LETTO sarà previsto:

- n.1 punto luce interrotto;
- n.3 prese da 10A;

NEL SOGGIORNO sarà previsto:

- n.1 centro volta deviato;
- n.1 presa antenna TV centralizzata terrestre ed una presa antenna satellitare digitale;
- n.1 punto telefono (solo predisposizione);
- n.3 prese da 10A.

NEL RIPOSTIGLIO (ove previsto) sarà predisposto n. 1 punto luce interrotto .

La cantina avrà plafoniera a tartaruga collegata al salvavita del rispettivo alloggio.

I box avranno plafoniera a tartaruga collegata ad impianto collettivo su contatore servizio condominiale con l'osservanza di quanto previsto dai Vigili del Fuoco.

Le griglie di ventilazione poste nel ripostiglio (ove previsto) e nella cucina, avranno punto luce interrotto a predisposizione di eventuale elettroventilatore.

ILLUMINAZIONE CONDOMINIALE

Nei corridoi delle cantine e dei garages saranno previste plafoniere stagne, con schermo del tipo anabbagliante, sistemate a distanza non superiore a mt.10, e con accensione simultanea per ogni corridoio, da ogni parte.

Il circuito corridoi farà parte dell'utenza luce scale e sarà dotato di temporizzatore. Nei locali comuni (corridoi cantine, locali ascensori, ecc.) saranno previste plafoniere stagne del tipo industriale fluorescente 1x40 Watt con relativo interruttore stagno.

Il circuito locali comuni e quello delle scale, faranno parte dell'utenza luce scale.

IMPIANTO VIDEOCITOFONO

Sarà costruito a servizio d'ogni unità immobiliare impianto videocitofonico con apparecchio posto sul portone di accesso al vano scala.

ART.17 - IMPIANTO ASCENSORE

Sarà previsto per ogni scala un impianto ascensore a norma Legge 13/89 in vano proprio con fermate ai piani abitati oltre che a quello interrato.

Gli impianti avranno, di massima le seguenti caratteristiche:

- ◇ elevatore compatto senza locale macchine dotato di una centralina di comando localizzata ed ispezionabile in corrispondenza del più alto piano di sbarco;
- ◇ porte ai piani automatiche;
- ◇ portata 320 Kg;
- ◇ velocità 0.60 m/sec.

Ciascun impianto sarà dotato di una cabina in struttura di ferro profilato, rivestita in pannelli di laminato plastico completa di illuminazione e dotata di bottoniera universale per il servizio ai piani, più pulsanti per "ALT" e "ALLARME" e di una bottoniera ai singoli piani con pulsante per la chiamata.

L'impianto sarà dotato di tutti i dispositivi atti a garantire la sicurezza ed il funzionamento e comunque in osservanza delle norme vigenti.

ART.18 - IMPIANTO TELEFONICO

Nel soggiorno di ogni alloggio sarà prevista una predisposizione per l' attacco telefonico, secondo le disposizioni impartite dalla TELECOM.

Nella camera da letto matrimoniale sarà prevista la predisposizione di una seconda presa.

ART.19 - IMPIANTO TV AD ANTENNA CENTRALIZZATA

Ogni singolo alloggio sarà dotato di due prese collegate con l'antenna centralizzata della televisione predisposte per la ricezione dei programmi terrestri (Rai –

Mediaset e tv locali e private ricevibili in zona) e di una presa collegata all'impianto satellitare digitale con parabola installata sul tetto in prossimità dell'antenna centralizzata.

ART.20 – VERDE E RECINZIONE

Le aree private saranno sistemate con tappeto erboso e delimitate con rete plastificata secondo le indicazioni che saranno impartite dalla D.L..

Le recinzioni condominiali perimetrali saranno costituite da cancellate in ferro su muretto in c.l.s. e saranno realizzate in conformità alle norme di attuazione del piano di zona.

Il cancello carraio sarà predisposto per automatismo d'apertura.

Gli accessi pedonali dalle aree pubbliche saranno idonei a garantire l'accessibilità e la visitabilità ai sensi della Legge 13/89.

ART.21 – ESCLUSIONI E VARIE

E' facoltà del concessionario apportare variazioni alle voci ed alle caratteristiche di finitura e di dotazione sopradescritta a concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale purché tali variazioni non incidano negativamente sul piano funzionale.

Ove nelle sopraindicate descrizioni dei materiali siano contemplate diverse possibili soluzioni, la scelta tra le stesse, a meno di esplicita facoltà concessa al Socio, deve intendersi riservata al Concessionario il quale si riserva comunque il diritto di apportare tutte quelle modifiche dipendenti da esigenze architettoniche, estetiche, funzionali e legislative che si dovessero rendere necessarie sia che queste si riferiscano alle costruzioni, sia che riguardino le parti comuni ovvero il complesso urbanistico e volumetrico dell'immobile.

Tutte le pavimentazioni esterne (sia in asfalto che in autobloccanti o piastrelloni) potranno essere realizzate anche dopo l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio per consentire l'asestamento dei sottofondi.

IL SOCIO

LA COOPERATIVA