

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREA CC 2.1 DEL P.R.G.C.

(Art. 43 - Legge Regionale n° 56/1977 e s.m.i.)

VIA ORBASSANO

FABBRICATO DA COSTRUIRE IN REGIME DI EDILIZIA
CONVENZIONATA (artt. 17-18 D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.)

CAPITOLATO TECNICO-DESCRITTIVO
(allegato alla CONVENZIONE)

PROPONENTI:

B.S. S.r.l. c.f. 04269290013
Sede: Corso Peschiera n° 302
TORINO

B.S.T. S.r.l. c.f. 06502850016
Sede: Via Carignano n° 3
BRUINO (TO)

R.E.M.S. IMMOBILIARE S.r.l. c.f. 12005900019
Sede: Via Vittoria Colonna n° 10
TORINO

Rivalta di Torino, gennaio 2020



Studio Associato IN.AR. - INGEGNERIA ED ARCHITETTURA
– Via Moncenisio n° 11 – VINOVO (TO) 10048 –
Tel. 011/965.25.07 – Fax 011/993.06.79 – e-mail: info@studioinar.eu –
P.IVA: 06863430010



**FABBRICATO RESIDENZIALE A 5 p.f.t.
DA REALIZZARE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE CATEGORIE DI LAVORO

1. STRUTTURE PORTANTI

Le fondazioni dell'edificio saranno in cemento armato del tipo a platea o a travi rovesce in funzione dell'indagine stratigrafica.

Le strutture verticali saranno costituite da pilastri in cemento armato gettati in opera.

I solai sono del tipo misto in laterizio e cemento armato; le rampe delle scale saranno costituite da solette in c.a.

Nella esecuzione delle strutture in c.a. saranno rigorosamente rispettate le indicazioni del progettista calcolatore e le disposizioni di Legge in materia.

L'Impresa costruttrice dovrà provvedere alla denuncia delle opere in c.a. alle competenti Autorità prima dell'inizio dei lavori, nonché alle prove sui materiali, da eseguirsi nel corso dei lavori.

Nell'ufficio del cantiere dovranno essere conservati gli elaborati strutturali datati e firmati dal progettista e direttore lavori del c.a. e dal titolare dell'impresa costruttrice.

La stabilità generale delle strutture verrà calcolata in base alle prescrizioni tecniche per il calcolo, l'esecuzione e il collaudo delle opere in c.a. stabilite dalla vigente normativa.

2. TAMPONAMENTI ESTERNI

Le murature esterne saranno del tipo a "cassavuota" formate da:

- un tavolato esterno di cm 12 con mattoni semipieni rinzaffati sulla faccia interna;
- interposto materiale termofonisolante;
- tavolato interno in mattoni semipieni posati di piatto o di coltello;

Al fine di eliminare i "ponti termici" saranno posati pannelli termoisolanti in corrispondenza delle strutture verticali ed orizzontali.

Nell'esecuzione delle murature esterne saranno scrupolosamente osservate le prescrizioni, in ordine al rispetto dei requisiti di isolamento termico, che saranno riportate nella relazione progettuale redatta ai sensi ex lg. 10/91 e s.m.i., nonché i requisiti di isolamento acustico.

3. COPERTURE ED IMPERMEABILIZZAZIONI

La copertura dell'edificio è costituita da tetto a falde realizzato con struttura portante lignea e manto di copertura in tegole di laterizio posato su piccola orditura in legno adeguatamente coibentato con idoneo materiale isolante.

Il solaio di calpestio degli alloggi del piano terreno verrà coibentato con idoneo materiale termoisolante.

La faldaleria sarà in lastra di lamiera verniciata spessore 6/10.

Le porzioni di solaio sul piano interrato, esterne al perimetro del solido emergente, saranno impermeabilizzate mediante applicazione di guaine bituminose (sottostanti alle rispettive pavimentazioni),

4. PARTIZIONI INTERNE

- **Divisori interni degli alloggi:** verranno realizzati in muratura di mattoni semipieni disposti di taglio o di piatto (pareti tecniche).
- **Pareti di divisione tra gli alloggi e di delimitazione del vano scala:** saranno costituite da due paramenti in semipieni con interposto idoneo materiale termo-fono-isolante.
- **Pareti delle cantine:** saranno realizzate con mattoni semipieni o con blocchetti in cemento.

Nell'esecuzione delle murature interne saranno scrupolosamente osservate le prescrizioni, in ordine al rispetto dei requisiti di isolamento acustico, che saranno riportate nella relazione progettuale redatta a tale scopo.

5. INTONACI

Tutte le superfici esterne saranno finite con intonaco a base calce, tinteggiato.

Tutte le pareti ed i soffitti degli alloggi, delle cucine e dei bagni saranno intonacate mediante applicazione di rinzafo e soprastante finitura a calce lisciata.

L'atrio d'ingresso ed il vano scala saranno intonacati mediante applicazione di rinzafo e soprastante finitura a calce lisciata.

I locali posti nel piano interrato (cantine, corridoi, ecc.) saranno intonacati mediante applicazione di rinzafo, in alternativa le murature eseguite con blocchetti di cemento saranno lavorate facciavista.

6. SCALE, SOGLIE E DAVANZALI

- **Scale:** saranno in marmo Bianco venato di Carrara o equivalente, con pedata di spessore cm 3, con alzata, battiscopa e pavimento dei pianerottoli di spessore cm 2, dati in opera levigati, lucidati e con smussi dove necessitano.
- **Davanzali:** interni saranno in marmo Bianco venato di Carrara o equivalente di spessore cm 3 lucidati sulla parte superiore e sulle coste in vista.
- **Davanzali esterni:** in pietra di Luserna spessore cm. 3.
- **Soglie, copertine e zoccolature esterne:** in pietra di Serizzo/Luserna spessore cm. 2 - 3.

7. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti sono previsti nei seguenti tipi:

- **Cantine e disimpegni** del piano interrato: in pastina di cemento lisciata su platea di fondazione;
 - **Atrio d'ingresso comuni, vano scala, pianerottoli**: in marmo Bianco venato di Carrara o equivalente;
 - **Locali soggiorno, letto, studio, ecc.**: di norma in piastrelle di ceramica smaltata cm 30x30;
 - **Ripostigli, cucine, bagni**: di norma in piastrelle di ceramica smaltata cm 20x20 o 25x25;
 - **Balconi**: in piastrelle di materiali ceramici antigelivi;
- In tutti i locali dell'alloggio non rivestiti saranno posati gli zoccolini battiscopa.

I rivestimenti sono previsti nel seguente modo:

- **Bagni**: le pareti saranno rivestite fino all'altezza di metri 1,80/2,00 con piastrelle in ceramica smaltata cm 20x20 – 20x25;
- **Cucine**: si realizzerà il rivestimento di una parete per un'altezza di m. 1,50/1,60 con piastrelle in ceramica cm 20x20.

8. SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

- **Finestre esterne e porte balcone**: saranno realizzate legno Larice d'America o equivalente lavorato e dato in opera con guarnizioni, ferramenta d'uso, relativa maniglia/serratura o cremonese in ottone, predisposta con battuta e coprifili per vetri atermici, posati con coprifili di rifinitura sul davanzale, parete e sottocassonetto avvolgibile.

In alternativa: qualora la Direzione Lavori lo ritenga necessario ai fini di migliorare le prestazioni energetiche del fabbricato, i serramenti esterni saranno realizzati con profili in PVC colorato;

- **Tapparelle**: saranno in plastica pesante munite di cinghia e ferramenta d'uso nel colore scelto dalla D.L.
- **Porta di ingresso principale alla scala**: sarà in lega di alluminio verniciato con vetri stratificati di sicurezza, muniti di serratura elettrica apribile collegata all'impianto citofonico;
- **Finestre del vano scala**: in lega di alluminio verniciato o in PVC colorato con vetri stratificati di sicurezza; apertura ad anta/vasistass;
- **Serramenti del piano interrato**: saranno in profilato ferro-finestra e/o lamiera preverniciata stampata e nervata;
- **Porte cantine**: in lamiera preverniciata con griglia per l'areazione;
- **Portoncini ingresso alloggi**: tipo blindato con serratura di sicurezza, impiallacciati sui due lati con pannello placcato tipo noce, completi di controtelaio;
- **Porte interne**: saranno del tipo tamburato con ferramenta d'uso e maniglia in ottone.

9. VETRI

I vetri per i serramenti esterni degli alloggi saranno del tipo vetrocamera aventi spessore e qualità conformi alle prescrizioni della relazione sugli isolamenti termici;

I vetri dei serramenti posti nelle parti comuni del fabbricato saranno di tipo stratificato di sicurezza.

10. OPERE DA DECORATORE

Le decorazioni interne agli alloggi saranno a carico dell'utente.

I manufatti metallici esterni saranno verniciati con una ripresa di antiruggine e due riprese di smalto a finire con colori scelti dalla Direzione Lavori.

I manufatti metallici zincati non saranno verniciati.

Le superfici esterne in muratura o in cemento armato facciavista saranno trattate con impregnante idrofugo adatto per esterni.

Atrio e vano scala comune: saranno tinteggiati con idropittura per interni.

11. CONDOTTE DI ESALAZIONE – SCARICHI

E' prevista la ventilazione primaria degli scarichi dei servizi mediante colonne montanti terminanti sopra il manto di copertura.

Le cucine/posti cottura saranno dotati di canna di aspirazione.

Scarichi delle acque nere: in corrispondenza dei locali bagno e cucina saranno poste in opera colonne verticali in GEBERIT di idoneo diametro, dotate di braghe, curve, raccordi e pezzi speciali per ispezione; nel cantinato le condotte orizzontali a vista, sempre in Geberit, saranno ancorate a soffitto mediante appositi sostegni.

Le predette tubazioni confluiranno, all'esterno del fabbricato, in una rete interrata di smaltimento di acque nere realizzata con tubi in pvc pesante e pozzetti d'ispezione muniti di chiusini a tenuta.

Scarichi acque bianche: i pluviali saranno collegati ad una rete interrata realizzata con tubi in pvc pesante e pozzetti d'ispezione muniti di chiusini a tenuta.

Entrambe le reti di smaltimento saranno collegate, mediante allacciamenti separati alle fognature pubbliche.

12. APPARECCHI IGIENICO SANITARI

Ogni alloggio sarà dotato di apparecchi igienico sanitari di primaria marca con le seguenti caratteristiche:

- **Vasca da bagno:** in acciaio smaltato bianco completa di gruppo bicomando con rubinetti per acqua calda e fredda, doccia a telefono, scarico con troppo pieno, tappo a catenella;
- **Piatto doccia:** (in alternativa alla vasca da bagno) in acciaio smaltato bianco, gruppo bicomando con rubinetti per acqua calda e fredda, soffione anticalcare, scarico sifonato;
- **Lavabo:** in vetrochina di colore bianco completo di colonna, gruppo bicomando con rubinetti per acqua calda e fredda, scarico a sifone, tappo a catenella (serie LIUTO della IDEAL STANDARD o equivalente);

- **Bidet:** in vetrochina di colore bianco completo di gruppo bicomando con rubinetti per acqua calda e fredda, scarico a sifone, tappo a catenella, fissaggio a pavimento (serie LIUTO della IDEAL STANDARD o equivalente);
- **Vaso:** in vetrochina di colore bianco completo di cassetta esterna in polipropilene, sedile in PVC bianco (serie LIUTO della IDEAL STANDARD o equivalente);
- **Attacchi lavatrice e lavastoviglie:** con rubinetto acqua fredda, scarico sifonato a parete;
- **Lavello cucina:** sono previsti solo gli attacchi compreso lo scarico a parete con curva tecnica da sifonare.

Le tubazioni di scarico dei singoli apparecchi, tanto per i tratti verticali che per quelli orizzontali, saranno del tipo Geberit termosaldato, complete di pezzi speciali.

13. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

La scelta definitiva sarà effettuata sulla base di un progetto esecutivo da elaborare contestualmente alla progettazione esecutiva del fabbricato.

Si prevede l'installazione di un impianto centralizzato di riscaldamento ad acqua calda e di produzione dell'acqua calda sanitaria; il riscaldamento è previsto di tipo a termosifone.

Per la ripartizione fra i diversi utenti delle spese di riscaldamento e dei consumi di acqua calda/fredda saranno installate apposite centraline elettroniche in grado di stabilire, nel dettaglio, i rispettivi consumi.

La caldaia sarà di primaria marca, ubicata nel locale predisposto, con produzione di acqua calda sanitaria, e soddisferà le disposizioni vigenti in materia di generatori di calore previste dalle leggi e dai regolamenti per il controllo della combustione.

La termoregolazione dei locali avverrà mediante apposito contacalorie comandato, all'interno di ciascun alloggio, mediante termostato ambiente.

Il tipo di combustibile sarà gas metano; l'impianto di adduzione del gas dal misuratore alla caldaia, dotato di idonea saracinesca di intercettazione, sarà conforme alle vigenti norme UNI CIG.

Sulla copertura saranno installati i pannelli solari nella quantità sufficiente a soddisfare i fabbisogni prescritti dalla legge.

14. IMPIANTO ASCENSORE

Il fabbricato sarà dotato di ascensore con percorribilità dal piano cantine fino al piano più alto (5° fuori terra) per un totale di 6 fermate; sarà realizzato secondo le disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza e di barriere architettoniche, completo di placche di chiamata e luci interne, cabina con porte scorrevoli automatiche.

15. IMPIANTO ELETTRICO – ANTENNA TV – TELEFONO – VIDEOCITOFONO

L'impianto elettrico generale comprende le installazioni elettriche nelle parti comuni, nelle unità abitative e nelle loro pertinenze (cantine).

Nelle parti comuni le reti di alimentazione sono costituite:

- dagli impianti luce e prese di corrente nell'atrio, scala, spazi esterni condominiali, ecc.;
- dall'impianto di alimentazione del videocitofono;
- dall'impianto di alimentazione dell'antenna TV centralizzata;
- dall'impianto di alimentazione del congegno per l'apertura automatica del cancello carraio;
- dall'impianto di alimentazione dell'ascensore.

Per ciascuna unità abitativa e pertinenze sono previste le seguenti installazioni:

- collegamento al contatore con linea dimensionata per 6 KW;
- quadretto d'utenza con interruttore generale automatico munito di relè differenziale;
- interruttori automatici magnetotermici in numero adeguato;
- circuiti ai punti luce ed ai punti di presa per elettrodomestici;
- derivazioni ai punti luce, punti comando, punti di presa di corrente (2x16A + T);
- impianti di protezione contro le tensioni di contatto collegati alla rete di terra;
- collegamenti equipotenziali delle diverse parti metalliche e dei servizi idraulici;
- impianti di segnalazione con pulsanti agli ingressi e relative suonerie;
- impianto luce e prese di corrente locali pertinenziali.

E' compreso l'impianto di terra generale comprendente i dispersori, i conduttori di terra, i montanti con conduttori di protezione ai quali sono collegati gli impianti delle unità abitative, i conduttori di protezione relativi alle linee ed utilizzazioni dei servizi generali comuni.

Sono inoltre previsti:

- l'impianto per antenna TV terrestre (unica antenna centralizzata) costituito dalle colonne montanti e dalle derivazioni negli alloggi;
- l'antenna parabolica per impianto TV SAT con derivazione negli alloggi;
- l'impianto videocitofono con apparecchio di ripresa in corrispondenza del cancello pedonale, pulsantiera secondaria all'ingresso del fabbricato, un punto video in ogni alloggio con comando serrature elettriche;
- la rete di tubazioni ad anello e scatole ad incasso per punti telefono;
- predisposizione per impianto antifurto su tutti i serramenti degli alloggi (tubazioni e scatole);

Gli impianti elettrici verranno realizzati in conformità a quanto prescritto dalle vigenti disposizioni legislative e normative in materia.

16. IMPIANTO IDRAULICO

La rete principale e le colonne montanti saranno in polietilene o in acciaio zincato mannesmann di diametro adeguato debitamente coibentate e insonorizzate.

Ogni colonna montante avrà al piede una saracinesca di intercettazione.

Ogni alloggio sarà dotato di rubinetti di intercettazione per bagni e cucina.

La distribuzione all'interno degli alloggi verrà realizzata in tubo di polipropilene o similare.

Gli impianti idraulici verranno realizzati in conformità a quanto prescritto dalle vigenti disposizioni legislative e normative in materia.

17. SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE

Per l'area di pertinenza degli edifici sono da prevedersi le seguenti opere esterne:

- recinzione mediante muretti in calcestruzzo con sovrastante cancellata metallica verniciata;
- percorsi interni pedonali realizzati in masselli autobloccanti di calcestruzzo su adeguato sottofondo, con cordoli di contenimento in cemento;
- percorsi interni veicolari e spazi di parcheggio realizzati in asfalto;
- impianto di illuminazione aree e spazi comuni;
- reti di fognatura per lo smaltimento delle acque bianche e nere collegate alla fognatura pubblica.