

**CORSO PRINCIPE ODDONE 78 – TORINO**

**Capitolato tecnico delle opere di  
ristrutturazione**



## PREMessa

Alcune informazioni o richiami, riportati nel presente Capitolato, hanno semplice funzione di contestualizzazione dell'elemento generale ed architettonico descritto. La descrizione delle finiture, dei materiali e dei prodotti, con le rispettive specifiche tecniche presenti in questo documento, descrivono in termini indicativi gli elementi fondamentali caratteristici del progetto.

Nel corso dell'esecuzione del cantiere potranno essere apportate, sia nelle modalità costruttive che in quelle di finitura, varianti o modifiche suggerite da esigenze tecniche o estetiche garantendo comunque sempre opere e forniture equivalenti a quelle previste, sia in termini di qualità che di costo.

La Nera Group Srl e la Direzione Lavori si riservano l'insindacabile facoltà di introdurre nelle opere quelle varianti che riterranno opportune nell'interesse della buona riuscita dei lavori.

La scelta dei materiali di capitolato e le personalizzazioni delle singole unità abitative dovranno essere concordate con la Società Costruttrice e la Direzione Lavori ed il cliente si farà carico degli eventuali maggiori costi derivati dalle scelte extra capitolato.

## DEMOLIZIONI E RIMOZIONI, SGOMBERI e SCAVI

Le opere di demolizione, rimozione, sgombero o scavo, anche se non esplicitamente segnalate ma funzionali alla realizzazione della ristrutturazione, sono eseguite secondo indicazioni precise contenute nei documenti autorizzativi e comunque nel rispetto della normativa.

La Nera Group Srl, nel pieno rispetto di quanto sopra, si riserva l'insindacabile facoltà di applicare a propria scelta, metodologie, programmi, strategie, piani di smaltimento e/o eventuali conservazioni di parti esistenti, con conseguente valutazione del rischio, propedeutici alla realizzazione del progetto così come descritto nei suoi aspetti compositivi.

## MURATURE INTERNE

I TRAMEZZI di separazione interna dei locali delle singole unità abitative sono realizzati con MATTONI SEMIPIENI PESANTI A 6 FORI o Cartongesso con struttura e applicazione di doppia lastra su entrambi i lati delle pareti.

I MURI di separazione tra unità immobiliari sono realizzati in BLOCCHI SEMIPIENI tipo POROTON di adeguato spessore con interposto un isolante termico/acustico, di dimensionamento tale da garantire i requisiti di comfort acustico e termico imposto delle normative vigenti.

## CONTROSOFFITTI

E' prevista la realizzazione di controsoffittature all'interno delle unità immobiliari.

Le controsoffittature sono realizzate con orditura metallica composta da: profili perimetrali a "U", profili portanti in lamiera d'acciaio zincata a "C", sia per l'orditura primaria fissata al solaio con tasselli ad espansione e pendini con modulo di pendinaggio idoneo per il carico minimo di normativa, che per l'orditura secondaria ancorata alla primaria tramite appositi ganci ortogonali.

Il rivestimento dell'orditura è realizzato con lastre di cartongesso, spessore 12.5 mm. Le lastre sono idonee e con classe di reazione e resistenza al fuoco e caratteristiche di anti-umidità conforme alla destinazione d'uso dei locali di installazione.

Nei bagni e nelle cucine sono utilizzate lastre specifiche ANTIUMIDO. Sono incluse le opere necessarie per l'eventuale posa di BOTOLE di ispezione a scomparsa e quanto necessario per la realizzazione e gestione degli impianti.

## MASSETTI E SOTTOFONDI

È prevista la realizzazione di un vespaio areato con iglù con sovrapposto un primo sottofondo in calcestruzzo con rete elettrosaldata. A copertura del primo livello impiantistico verrà realizzato un massetto tradizionale. Verrà realizzato un successivo sottofondo addittivato preparato in maniera idonea alla posa della pavimentazione.

## SOLAI E COPERTURA

### COPERTURE

- Fornitura e posa in opera di strato coibente applicato al solaio.
- Stesura di doppio strato di membrana bituminosa; la prima elastoplastomerica, la seconda ardesiata sulla zona piana del tetto del fabbricato.

## INTONACI INTERNI ED ESTERNI

(Ove previsto) Intonaco completo ad applicazione manuale o meccanica, eseguito su strutture, interne ed esterne, verticali e orizzontali, in ambienti di qualsiasi dimensione.

### DECORAZIONI DELLE PARTI COMUNI

Qualunque tinteggiatura è preceduta da una conveniente ed accurata preparazione delle superfici e trattamento a fissativo.

### DECORAZIONI ESTERNE

È prevista la preparazione del fondo, la regolarizzazione, il ripristino e la stuccatura, la lisciatura e scartavetratura e la tinteggiatura in due o più mani con tinta di primaria marca (comunque adatta al supporto). Colore a scelta del progettista in funzione dell'aspetto formale finale.

### DECORAZIONI INTERNE

Le aree interne sono decorate previa preparazione del fondo con idropittura stesa ad uno o più mani di colore bianco. Il materiale è tra quelli proposto da primarie marche.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti delle unità abitative sono realizzati in gres porcellanato a scelta tra le tipologie proposte in capitolato dalla parte venditrice.

**Il capitolato materiali sarà visionabile previo appuntamento presso la Bigmat ICOS in Strada Castello di Mirafiori 272 a Torino.**

## PAVIMENTI e RIVESTIMENTI IN GRES CERAMICO

È prevista la fornitura e posa in opera di pavimento e rivestimento in piastrelle di gres ceramico, vari formati a scelta della parte acquirente tra quelli proposti in capitolato dalla parte venditrice. Il rivestimento nei bagni ha un'altezza compresa tra mt. 1.20 e 1.50 e tra mt. 2 e 2.40 nella zona su cui insisterà il piatto doccia, a seconda del formato della piastrella. Nei bagni il rivestimento in gres porcellanato sarà posato solo nelle pareti su cui verranno installati sanitari, lavabi e docce. Gli angoli cottura o le pareti cucina non sono rivestiti.



## OPERE DA FABBRO (Cancello, recinzioni, strutture)

(Ove previste) Tutti i manufatti in acciaio sono ad unione saldata o imbullonata a seconda dei vari sistemi costruttivi.

Tutte le superfici sono trattate con opportuni cicli di verniciatura.

## SERRAMENTI

### PORTE INTERNE A BATTENTE

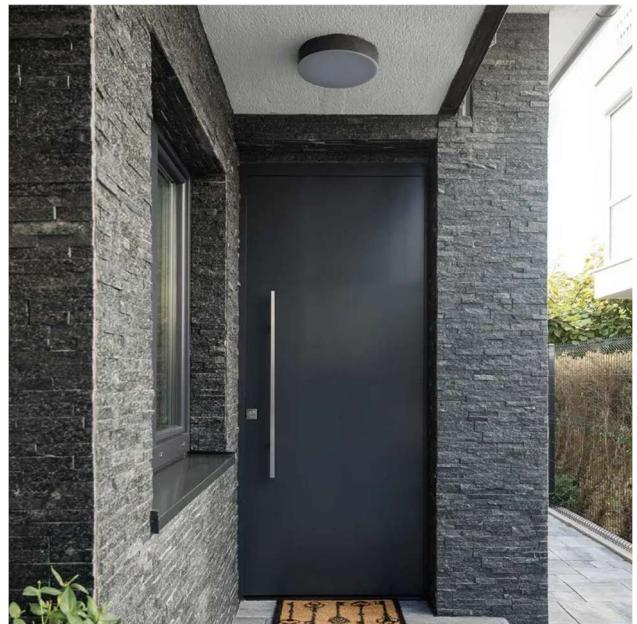
Porte interne a battente ad un'anta completa di mostre e contromostre, telaio da mm 80 a 120. Compresa la maniglia in alluminio, le cerniere in acciaio, la serratura con chiave; la fornitura e posa del falso telaio. Dimensioni COME DA PROGETTO Colori e finiture a scelta tra le opzioni proposte in capitolato dalla parte venditrice.



### PORTONCINO INGRESSO APPARTAMENTI

È prevista la fornitura e posa di portoncino BLINDATO coibentato, con telaio in acciaio e con serrature di sicurezza a più punti di chiusura.

Colori e finiture a scelta dell'impresa.



## SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni, nelle forme e dimensioni ricavabili dalle tavole di progetto, sono realizzati in PVC di colore a scelta del progettista, a taglio termico, corredate da vetrocamera a bassa emissione. Ferramenta di chiusura in alluminio o acciaio inox, guarnizione di tenuta in gomma.

I serramenti esterni sono corredate da tapparelle avvolgibili e cassonetti interni opportunamente coibentati.



## IMPIANTI

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO e RAFFRESCAMENTO

Le unità avranno un sistema di produzione di riscaldamento e raffrescamento ad aria, generate da una pompa di calore, ogni unità avrà inoltre un cronotermostato regola la programmazione giornaliero-settimanale degli impianti ed un termoarredo in bagno.

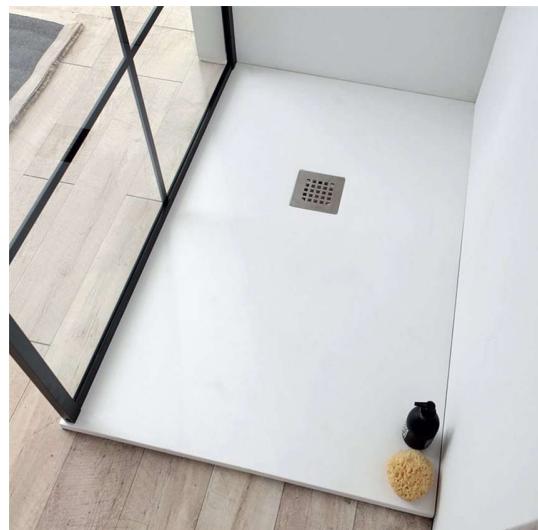
### IMPIANTO IDRICO SANITARIO

I servizi igienici sono serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione interna alimentata dalla rete cittadina e da acqua calda di consumo la cui produzione avviene tramite un produttore autonomo elettrico.

La contabilizzazione dell'acqua fredda potabile avviene mediante modulo di contabilizzazione dedicato per ogni unità abitativa. Le reti di distribuzione sono in multistrato e coibentate secondo le prescrizioni del DPR412/93.

Gli apparecchi sanitari sono i seguenti:

- wc: tipo a pavimento con cassetta ad incasso e relativa placca di comando tipo Geberit o similare;
- Bidet: tipo a pavimento con miscelatore monocomando per acqua calda e fredda;
- Piatto doccia: in vetroresina di colore bianco con piletta sifonata con installazione da appoggio di misure come da progetto, con miscelatore ad incasso con deviatore, doccino e soffione.



Il box doccia, il lavabo, il relativo miscelatore ed il mobile bagno sono esclusi.

## IMPIANTO ELETTRICO

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio. L'impianto elettrico è realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestinguente, del tipo flessibile se posati sottottraccia.

I frutti installati saranno della Vimar serie Plana.

### **Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)**

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole

# Neragroup

protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale.

## Dotazioni impianti elettrici appartamenti:

Antibagno / disimpegno

- 1 Punto luce deviato (centro stanza)
- 1 Presa bipasso 10-16A
- 1 o 2 prese shuko (se presente lavatrice)

Bagno

- 1 Punto luce deviato (centro stanza)
- 1 Punto luce parete (specchio)
- 1 Presa shuko

Camera matrimoniale

- 1 Punto luce deviato
- 2 Prese bipasso 10-16°
- 2 predisposizioni a parete per lampada da lettura
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT

Camera singola

- 1 Punto luce deviato
- 4 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT

Cucina / Angolo cottura (i piani cottura saranno ad induzione)

- 5 Prese shuko
- 4 Prese bipasso 10-16°
- 0/1 per protezione elettrodomestici

Soggiorno

- 1 Videocitofono
- 1 Termostato ambiente
- 1 Presa telefonica
- 2 Presa di rete
- 2 Presa antenna TV e TV-SAT
- 8 Prese bipasso 10-16A

## 3 Punto luce deviato

### Generale

- 1 Comando automatico tapparella motorizzata per ogni finestra e porta finestra dotata di tapparella
- Quadro elettrico appartamento

### **Impianto TV e telecomunicazione**

Le unità immobiliari fanno capo ad un'unica antenna centralizzata e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

### **Impianto telefonico**

Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

### **Impianto videocitofono e apriporta**

L'impianto è così costituito:

- da una unità di ripresa esterna collocata al cancello dell'ingresso principale, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio e pulsantiera dei campanelli di chiamata;
- da un posto interno, costituito da un monitor fissato alla parete.

*N.b. Il presente Capitolato è da ritenersi indicativo. La parte venditrice potrà insindacabilmente apportare modifiche alle suddette voci in accordo con il progettista.*

*Eventuali ulteriori richieste di modifica rispetto alla descrizione sopra riportata dovranno essere oggetto di valutazione, quantificazione e definizione con gli acquirenti.*

*Le immagini proposte sono a scopo puramente illustrativo.*