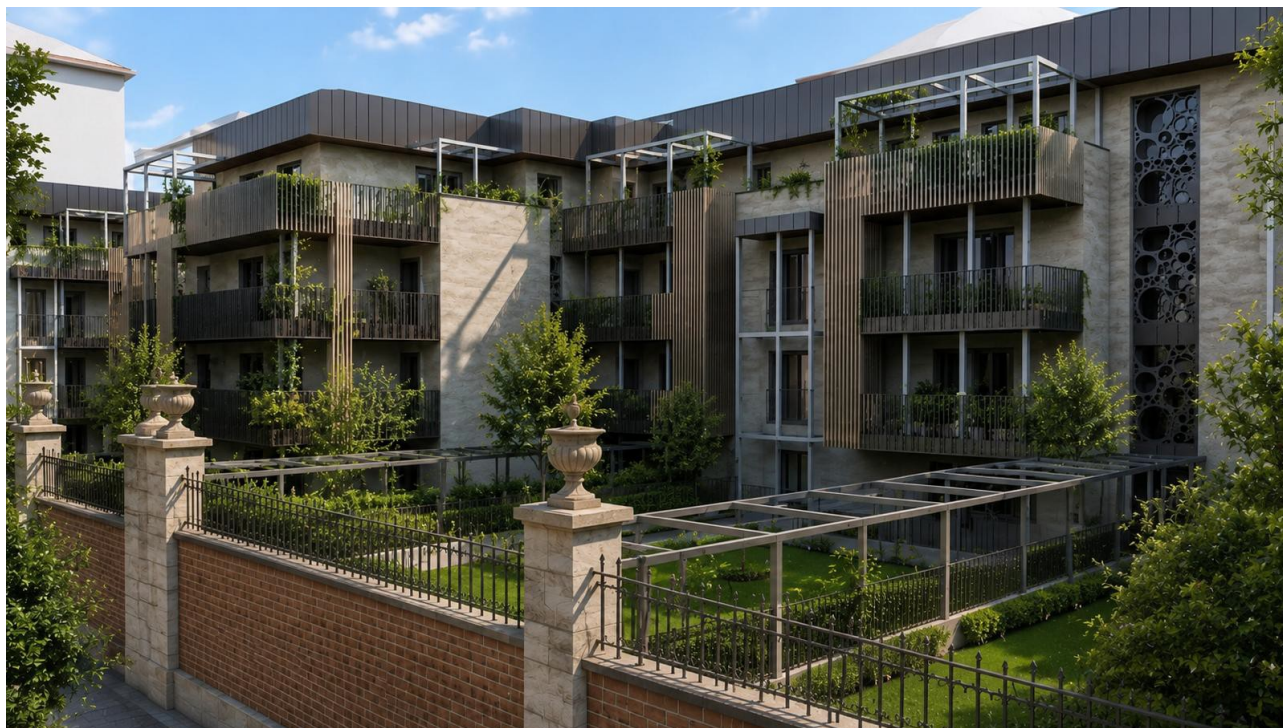




CAPITOLATO GENERALE

Nuovo edificio in Collegno (To)

**Viale Antonio Gramsci n. 25
Via Sabaudia – Via Don Giovanni Bosco**

1-	<u>DESCRIZIONI GENERALI</u>	Aggiornam .06/2026
2-	<u>STRUTTURE E FONDAZIONI</u>	
3-	<u>TAMPONAMENTI ESTERNI</u>	
4-	<u>COPERTURA</u>	
5-	<u>MURI DIVISORI INTERNI</u>	
6-	<u>INTONACI</u>	
7-	<u>MANUFATTI IN PIETRA NATURALE</u>	
8-	<u>PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</u>	
9-	<u>SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI</u>	
10-	<u>CANCELLI, PARAPETTI E RINGHIERE</u>	
11-	<u>DECORAZIONI</u>	
12-	<u>VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA CON RECUPERO DI CALORE</u>	
13-	<u>IMPIANTO IDRAULICO</u>	
14-	<u>SANITARI E RUBINETTERIA</u>	
15-	<u>IMPIANTO DI RISCALDAMENTO</u>	
16-	<u>IMPIANTO ASCENSORE</u>	
17-	<u>IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO</u>	
18-	<u>IMPIANTO ANTIFURTO</u>	
19-	<u>IMPIANTO ELETTRICO</u>	
20-	<u>SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE</u>	
21-	<u>VARIE</u>	

1. DESCRIZIONI GENERALI

La nuova realizzazione sorgerà nel centro di Collegno in Viale Gramsci n. 25 angolo Via Sabaudia. Il progetto è composto da due edifici di tre piani (quattro fuori terra) ad uso abitazione/uffici, con diverse soluzioni abitative disponibili con varie metrature e distribuzioni interne. Il piano interrato destinato a cantine, box auto oltre a locali tecnici, al piano terreno ci sono anche dei posti auto privati scoperti

Tra le dotazioni principali del nuovo edificio ci saranno:

- Pannelli fotovoltaici
- Riscaldamento a pavimento radiante con contabilizzazione
- Trattamento dell'aria
- Tapparelle motorizzate in alluminio coibentato
- Predisposizione climatizzazione ed antifurto
- Accesso pedonale e carraio video sorvegliati
- Serramenti esterni di ultima generazione
- Classe energetica A

2. STRUTTURE E FONDAZIONI

Tutte le strutture portanti relative all'opera qui descritta saranno eseguite in base al progetto strutturale depositato presso le autorità competenti e redatto da tecnico abilitato, nel rispetto delle normative vigenti e, più in generale, rispetta le normative in materia di costruzioni delle opere in cemento armato (c.a.); saranno dimensionate adeguatamente alla portanza del terreno, a seguito delle risultanze delle prove geotecniche che verranno eseguite in loco.

La struttura del nuovo edificio verrà realizzata in cemento armato gettato in opera con l'ausilio di casseri e sarà costituita da: fondazioni continue, muri in c.a. in corrispondenza del perimetro del piano interrato e della rampa carraia, pilastri, setti e travi in spessore di solaio o ribassate.

Il solaio tra piano terreno e piano interrato potrà essere realizzato in lastre Predalles nel nuovo edificio e getto di completamento in calcestruzzo (cls) e verrà garantita la resistenza al fuoco REI 120" dove e se richieste dalla normativa.

I solai dal primo all'ultimo piano saranno di tipo misto, costituiti da blocchi in laterizio forati e getto di completamento in cls.

Rampe scale, pianerottoli intermedi: saranno in c.a. a getto pieno.

Balconi : saranno in c.a. gettato in opera tipo "sandwich".

3. TAMPONAMENTI ESTERNI

Le murature perimetrali della nuova palazzina verranno realizzate con tipologia a cassavuota o similari, di spessore indicativo di 40-45 cm, comprensivo di eventuale cappotto sul lato esterno se necessario o altre soluzioni di coibentazione, alcune zone potranno essere rivestite con quadrotti verticali per esterni, tutto a discrezione della società venditrice e D:L:

4. COPERTURA

La copertura dell'edificio verrà realizzata con tetto piano, idoneamente isolato e coibentato.

5. MURI DIVISORI INTERNI

I divisori interni verranno realizzati in muratura con mattoni in laterizio forato, legati con malta di calce e cemento, posti di piatto o di quarto secondo le necessità tecniche, o soluzioni alternative sempre a completa discrezione della società venditrice.

Le parti di divisione tra alloggi e di delimitazione del vano scala saranno costituite da due paramenti con interposto idoneo materiale isolante termoacustico.

Le murature interne del piano terra e piani interrati verranno realizzate con pareti monostrato in mattoni forati o blocchetti di cls.

I divisori dei box e delle cantine saranno costituiti da murature in blocchi cls lavorati a faccia vista.

6. INTONACI

Per tutti i locali abitazioni sono previsti intonaci di tipo pronto premiscelato con finitura a gesso.

Per bagni e cucine, le parti di parete da rivestire saranno con intonaco premiscelato grezzo.

scale (pareti, intradossi rampe e ripiani) saranno finite con intonaci tipo pronto premiscelato con finitura a gesso. Gli spigoli convessi delle pareti saranno protetti con paraspigoli sotto intonaco .

7. MANUFATTI IN PIETRA NATURALE

I davanzali esterni ed interni, le soglie, le copertine saranno realizzate con lastre di marmo o pietra naturale, con piani e coste a vista levigate, completi di gocciolatoi dove necessitano.

I davanzali interni potranno essere in granito, serizzo, diorite o materiale simile.

I pianerottoli delle scale, l'atrio, le pedate e le alzate dei gradini, gli zoccolini saranno realizzati in granito, serizzo, diorite o materiale simile.

8. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimentazioni alloggi

- Nei soggiorni, nelle cucine, nei bagni, nei disimpegni e nei ripostigli degli appartamenti verranno fornite e posate piastrelle di gres porcellanato. La posa è prevista parallela/perpendicolare alle murature con fuga stuccata nei classici colori bianco e grigio. Ogni pavimento sarà completato con zoccolini perimetrali a parete in legno impellicciato, ad eccezione delle pareti rivestite in piastrelle.

Materiali a scelta da campionario proposto dalla D.L. esposte presso il fornitore; eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente dall'acquirente al venditore.

- Nelle camere da letto, in alternativa, se richiesto, varrà fornito e posato parquet in listelli di scelta commerciale del tipo pre finito maschiato da 10mm di spessore posate a tolda di nave, incollato su adeguato sottofondo. La posa è prevista parallela/perpendicolare alle murature. Verranno forniti e posati battiscopa perimetrali a parete in legno impellicciato di colore simile al parquet.

Parquet e battiscopa disponibili nelle essenze selezionate dalla D.L., a scelta da campionario esposto presso il fornitore; eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente dall'acquirente al venditore.

Rivestimento bagni e cucine

Saranno realizzati con piastrelle di ceramica o gres porcellanato. La posa è prevista parallela/perpendicolare alle murature con fuga stuccata nei classici colori bianco e grigio.

Le cucine e gli angoli cottura saranno rivestiti solo su richiesta e solo nella parete attrezzata con risvolti laterali di 60 cm fino ad un'altezza di 220 cm circa (in funzione del multiplo della piastrella).

I bagni saranno rivestiti fino ad un'altezza di 220 cm circa (in funzione del multiplo della piastrella).

Materiali a scelta da campionario proposto dalla D.L. esposto presso il fornitore; eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente dall'acquirente al venditore.

Pavimentazioni altri locali

I balconi saranno piastrellati in gres porcellanato resistente al gelo, posato su opportuno sottofondo, o con pavimento galleggiante, previa impermeabilizzazione se ritenuta opportuna. Le cantine, i corridoi cantine, locali tecnici, box, corselli auto, saranno realizzati in massetto di cls con finitura spolvero al quarzo.

Pavimentazioni esterne

Pavimentazione esterna, pavimentazione cortile, percorsi pedonali condominiali, saranno in elementi cementizi autobloccanti, gli eventuali cordoli saranno in cemento.

9. SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

Serramenti esterni

Finestre e porte finestre appartamenti

Sono ancora da definire, ma di adeguata sezione, con vetrocamera 44.2ac(15 gas)33.1 basso emissivo nel rispetto delle vigenti normative, con ante apribili, cassonetto coibentato, con avvolgibili motorizzati in alluminio coibentato. Le finestre dei bagni e delle cucine saranno dotate di anta a ribalta.

Dimensioni, sagoma, colori e finiture a scelta della D.L.

Serramenti vano scala

Sono previsti in alluminio, con vetro stratificato. Le porte di ingresso al vano scala, al piano terra, saranno ad ante a battente.

Serramenti interni

Portoncini d'ingresso

Saranno del tipo blindato, coibentato acusticamente con serratura di sicurezza, spioncino panoramico d'ispezione, prodotti dalla Dierre o di pari qualità.

Dimensioni, sagoma, colori e finiture a scelta della D.L.

Porte interne

Le porte interne degli alloggi saranno della ditta Bertolotto o azienda di pari prestigio. Saranno ad un'anta a battente, di misura standard 70/80x210; con struttura in legno tamburato, cieche oppure vetrate, complete di coprifili su tre lati ambo le facciate e guarnizioni di battuta, ferramenta di sostegno e serratura.

Porte e maniglie saranno disponibili in vari modelli e varie finiture a scelta in base alle campionature proposte dalla D.L. che saranno esposte dal fornitore; eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente alla società costruttrice.

Porte cantine

Saranno in lamiera preverniciata, complete di maniglia e serratura a chiave.

Dimensioni, sagoma, colori e finiture a scelta della D.L.

Portoni box

Saranno del tipo basculante in lamiera preverniciata, con apertura manuale.

Dimensioni, sagoma, colori e finiture a scelta della D.L.

10. CANCELLI, PARAPETTI E RINGHIERE

Cancelli ingressi pedonali e carraio

Il cancelli carrai saranno realizzati in profilati di ferro verniciato a smalto e/o zincati.

L'ingresso pedonale principale sarà dotato di pulsantiera e videocitofono.

L'ingresso carraio sarà dotato di apposito meccanismo di apertura a chiave e con telecomando.

Balconi e terrazzi

I parapetti di balconi e terrazzi saranno realizzati con manufatti metallici, salvo diversa indicazione della direzione lavori.

Ringhiere scala condominiale

Le ringhiere della scala condominiale saranno realizzati in profilati di ferro verniciato.

11. DECORAZIONI

Gli alloggi saranno consegnati con pareti e soffitti intonacati e rasati. La decorazione interna degli appartamenti resta a carico dell'acquirente.

Le pareti della scala condominiale, soffitti e gli intradossi delle rampe e dei ripiani scale saranno finite con idropittura.

Le pareti e soffitti di box e cantine non verranno tinteggiati; tutte le parti in c.a. sono ad impronta di cassero (pilastri e solai) e le partizioni divisorie sono in blocchetti di cls a faccia vista.

Le superfici esterne in muratura intonacate o a cappotto, saranno trattate con pittura adatta per esterni.

12. VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA CON RECUPERO DI CALORE

Tutti gli appartamenti saranno dotati di ventilazione meccanica decentralizzata

13. IMPIANTO IDRAULICO

Descrizione Impianto

L'alimentazione idrica sarà fornita dall'acquedotto comunale. L'edificio sarà dotato di contatore centralizzato installato dalla azienda erogatrice.

L'impianto di distribuzione dell'acqua sarà costituito da dorsali e colonne montanti di diametro adeguato e protetti con guaina termoisolante.

Alla base di ogni colonna montante sarà posta una valvola di intercettazione. Per garantire pressione adeguata ai piani superiori, l'impianto sarà dotato di autoclave se necessario.

Gli impianti di adduzione idrica all'interno di ogni singolo appartamento, saranno eseguiti con sistema multistrato GEBERIT MEPLA o similari; quelli di scarico saranno eseguiti con tubazioni e raccordi in PHED GEBERIT o similari.

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di proprio contatore per la misurazione dei consumi di acqua fredda in modo da garantire la ripartizione dei costi.

Ogni appartamento sarà dotato di quanto sotto elencato:

Bagni

- carico e scarico lavello, escluso sanitario e rubinetteria
- n° 1 vaso WC completo di sedile e di cassetta di risciacquo a doppia mandata, incassata nella muratura dotata di placca di comando ed accessori di collegamento;
- n° 1 bidet con gruppo miscelatore bidet;
- n° 1 piatto doccia proposto dall'impresa, sifone doccia , gruppo miscelatore doccia incasso ed asta doccia saliscendi; in alternativa vasca da bagno proposta dall'impresa e sifone automatico per vasca , con gruppo miscelatore vasca incasso con bocca d'erogazione e doccetta.
(il montaggio di eventuale mobile bagno, la fornitura e posa del box doccia/vasca sono a carico dell'acquirente)

Attacco lavatrice

In ogni alloggio è previsto n°1 attacco lavatrice con acqua fredda e calda, relativo scarico, posizionato in uno dei bagni esistenti.

(il collegamento della lavatrice è a carico dell'acquirente)

Cucina e angoli cottura

- n° 1 impianto adduzione acqua calda, fredda e scarico lavello cucina

- n° 1 attacco per lavastoviglie completo che utilizzerà l'attacco del lavello.
(fornitura, posa e collegamento di lavello cucina e sifone e collegamento della lavastoviglie sono a carico dell'acquirente)

14. SANITARI E RUBINETTERIA

Sanitari

Verranno installati sanitari, con esclusione dei lavelli dei bagni e cucine, in ceramica della marca a scelta dell'impresa in fase di definizione. Tutti i sanitari saranno a pavimento filo muro di colore bianco.

Modelli a scelta in base alle campionature proposte dalla D.L., che saranno esposte dal fornitore; eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente dall'acquirente al venditore.

Rubinetterie

Verranno fornite e posate rubinetterie a scelta dell'impresa in fase di definizione.

Modelli a scelta in base alle campionature proposte dalla D.L., che saranno esposte dal fornitore; eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente dall'acquirente al venditore.

15. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo "autonomo" con pompe di calore singole per ogni appartamento. La regolazione interna della temperatura ambiente sarà gestita da 2 termostati, uno nella zona giorno ed uno nella zona notte.

L'impianto di riscaldamento all'interno degli alloggi sarà costituito da pannelli radianti a pavimento alimentati con acqua calda a bassa temperatura.

I pannelli sono realizzati con tubi multistrato posati su elementi di base inglobati in un getto di calcestruzzo di riempimento per formare una massa radiante omogenea a bassa temperatura. I circuiti partiranno dai collettori di distribuzione, inseriti in cassette da incasso ispezionabili.

I bagni verranno integrati con un termo arredo elettrico di colore bianco.

16. IMPIANTO ASCENSORE

Gli ascensori saranno di tipo automatico adatto anche per il trasporto di persone con disabilità motorie (come da normativa) portata 6 persone. Porte di piano in lamiera di ferro piegata, rivestite in laminato plastico, a due antine scorrevoli automatiche telescopiche di apertura mm. 800, accoppiate a quelle di cabina complete di fotocellula, luce di emergenza, bottoniera con pulsante di allarme e apri-porta, numerazione in rilievo e scritte braille, citofono, indicatore acustico "gong" all'arrivo al piano. La corsa si estenderà fino al piano interrato.

17. IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

E' prevista la sola predisposizione per l'impianto canalizzato.

Si precisa che la fornitura ed installazione di tutte le apparecchiature per gli impianti di condizionamento sono a carico dell'acquirente, come gli allacciamenti e le opere in cartongesso necessarie..

18. IMPIANTO ANTIFURTO

E' prevista la sola predisposizione per l'impianto antifurto costituita da tubazioni vuote per sensori volumetrici (1 per ogni ambiente finestrato), sensori ad ogni serramento esterno, contatto al portoncino d'ingresso, sirena sul balcone, scatole per centralina ed inseritore.

Si precisa che la fornitura ed installazione di tutte le apparecchiature per gli impianti di allarme sono a carico dell'acquirente.

19. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto delle parti comuni è alimentato da un quadro generale collegato al contatore condominiale con interruttori di protezione e da altri sotto quadri di distribuzione. Gli impianti degli alloggi sono alimentati da contatori individuali, installati in apposito ed attrezzato locale contatore ubicato nelle parti comuni.

Ogni circuito sarà dotato di apparecchiature di comando e controllo tipo interruttori automatici e dispositivi elettrici ed elettronici di primaria qualità nel rispetto delle normative CEI e vigenti; l'impianto sarà realizzato secondo progetto sviluppato da tecnici specializzati.

L'illuminazione dei vani scala sarà realizzata mediante crepuscolare o pulsante.

I corridoi cantina saranno illuminati da lampade comandate da pulsanti luminosi. Le aree esterne verranno illuminate da lampade a basso consumo.

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUENTI L'IMPIANTO DELLE UTENZE CONDOMINIALI:

- Impianto centralizzato di distribuzione della luce elettrica nelle scale;
- Impianto centralizzato di distribuzione della luce elettrica nel corridoio cantine;
- impianto centralizzato di distribuzione della luce aree esterne condominiali con dispositivi di accensione tipo crepuscolare;
- Impianto centralizzato di alimentazione del cancello carraio dotato di telecomando;
- Impianto centralizzato di alimentazione forza motrice e illuminazione ascensore;
- Impianto di alimentazione dei dispositivi di antenna TV centralizzata;
- Impianto di alimentazione video-citofono e pulsantiere;
- Impianto generale di messa a terra.
- Impianto di alimentazione locale centrale termica

DOTAZIONE IMPIANTO ELETTRICO PER OGNI ALLOGGIO

Gli impianti saranno di tipo ad incasso con tubazioni poste principalmente a pavimento sopra il piano rustico dei solai, e tubazioni a parete per linee ai centri volta ed interruttori di comando; le tubazioni saranno in PVC pesante tipo flessibile del diametro minimo 20 mm.

Le cassette di derivazione saranno in plastica con coperchio fissato con vite a filo intonaco; quadro elettrico ad incasso; le prese di corrente e gli apparecchi di comando saranno di tipo modulare a scelta dell'impresa in fase di definizione.

Locale	Descrizione per alloggio tipo:	Quantità (N°)
Ingresso	Pulsante con targa porta nome	1
Soggiorno	Quadro elettrico	1
	Punto luce interrotto per centro volta	2
	Presa 10/16A	3/4
	Crono termostato	1
	Presa telefonica	1
	Videocitofono	1
	Presa TV satellitare	1
	Presa TV digitale terrestre	1
Cucina	<i>Presa dedicata per alimentazione piano cottura che sarà</i>	1

	<i>predisposto solo ed unicamente per l'induzione</i>	
	Punto luce interrotto per centro volta	1
	Presa da 10 A sul piano di lavoro	1
	Punto luce per cappa	1
	Presa di servizio 10-16 A	1
	Presa da 10/16 A comandata per frigorifero	1
	Presa da 10/16 A comandata per forno	1
	Presa da 10/16 A comandata per lavastoviglie	1
	Presa TV digitale terrestre	1
Bagno principale	Punto luce interrotto per centro volta	1
	Punto luce interrotto per specchio	1
	Presa 10A/16A	1
	Presa schuko per lavatrice	1
Bagno di servizio	Punto luce interrotto per centro volta	1
	Punto luce interrotto per specchio	1
	Presa 10A/16A	1
Disimpegno	Punto luce interrotto per centro volta	1
	Presa 10A/16A	1
Camera da letto	Punto luce interrotto per centro volta	1
	Presa 10A/16A	3
	Presa TV digitale terrestre	1
	Presa telefonica	1
Cantina	Punto luce interrotto	1
	Presa 10A	1
Box	Punto luce interrotto	1
	Presa 10A	1

Eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile dedicato e pagati direttamente dall'acquirente.

20. SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE CONDOMINIALI

Per le aree esterne condominiali dell' edificio, saranno previste le seguenti opere :

- sistemazione degli eventuali spazi a verde con seminazione tappeto erboso e piantumazione cespugli arborei;
- percorsi veicolari e pedonali verranno realizzati con elementi prefabbricati auto-bloccanti posati su idoneo sottofondo e delimitate con cordoli di contenimento in cemento o realizzati in opera o similari;
- impianto di illuminazione area ;
- rete fognaria per lo smaltimento delle acque piovane;

21. VARIE

L'edificio sarà dotato di pannelli fotovoltaici.

L'edificio non sarà allacciato alla rete del gas né per il riscaldamento né per le utenze private; ogni cucina / angolo cottura sarà predisposto da una presa dedicata per l'alimentazione dei piani cottura ad induzione.

I costi degli allacciamenti a servizio dell'edificio e degli spazi condominiali relativi ad acqua potabile ed energia elettrica condominiale saranno a carico dell'impresa; saranno invece a carico dell'acquirente i costi relativi alla stipula delle attivazioni dei nuovi contratti per le utenze private con le aziende erogatrici dei servizi (luce, telefono, ecc)

Dove nella presente descrizione lavori siano previste più alternative, la scelta relativa aspetta esclusivamente all'Impresa e alla Direzione Lavori, riservandosi inoltre il diritto di modificare il tipo delle opere o sostituire materiali indicati garantendo la stessa efficienza di servizio e l'equivalenza complessiva del valore.