

Residenza “via Cesare Battisti 3”

Capitolato generale delle opere

Oggetto: **Ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso residenziale con riqualificazione delle prestazioni energetiche**

CLASSE ENERGETICA “ ”
dell'intero stabile (ai sensi della Delibera di Giunta Regionale 43-11965 del 4/08/2009)

Ubicazione: corso via Cesare Battisti 3 - Torino

Proprietà: *Mosso & Caristo s.r.l.*
Largo Brescia 51, 10152 - Torino

Impresa: *Mosso & Caristo s.r.l.*
Largo Brescia 51, 10152 - Torino

Progetto: Studio Arch. Carbone Luisa – Ferrero Alessandra

Commercializzazione:

ART. 1 - Generalità

L'iniziativa immobiliare prevede la ristrutturazione del primo piano dello stabile residenziale sito in Torino via Cesare Battisti 3, per la realizzazione di nuove realtà abitative.

Si tratta di un edificio del XVII secolo, il cui interesse storico, ricompreso nell'isolato via Cesare Battisti Via Roma e piazza Castello, è concretizzato con il vincolo posto dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del regione Piemonte.

L'immobile è inserito in un esistente "complesso condominiale" comprendente i fabbricati in via Cesare Battisti n°1, n°3, via Roma n°17 e piazza Castello n°91 e n°99.

Il progetto di ristrutturazione, affidato agli architetti Carbone Luisa e Ferrero Alessandra, prevede la realizzazione di 5/6 nuove piccole unità residenziali al piano primo (2° fuori terra). L'ingresso avverrà dal portone carraio in via Cesare Battisti al civico 3 per le prime 5 unità immobiliari e dal passaggio pedonale piazza Castello n°91 per l'unità immobiliare "6" e permetterà l'accesso diretto al rispettivo vano scala con relativo impianto ascensore interno.

ART. 2 - Strutture

In conformità alle tecniche costruttive dell'epoca a cui risale l'immobile, la struttura portante del fabbricato è composta da murature portanti in mattoni pieni e solai laterizi in patedel tipo "a volta" ed in parte "piano" in putrelle metalliche e voltine laterizie.

Nel corso dell'intervento di ristrutturazione particolare attenzione verrà posta nel controllo dell'idoneità statica della porzione di intervento con stretto riferimento al progetto in atto ed ai nuovi carichi conseguenti.

Allo scopo tutte le parti strutturali della porzione di edificio interessato dall'intervento verranno sottoposte a verifica da parte di ingegnere abilitato alla professione esperto in strutture, procedendo quindi al restauro, al consolidamento o alla radicale sostituzione di tutte quelle porzioni le cui verifiche lo richiederanno.

ART. 3 - Muratura

Le murature facciata e quelle interne portanti, nel rispetto dei vincoli posti dalla "Soprintendenza ai beni paesaggistici ed architettonici" verranno accuratamente sondate ed all'interno liberate da tutti gli intonaci.

Le tramezzature interne non strutturali verranno demolite e ricostruite secondo il nuovo progetto, con nuovi muricci interni agli alloggi realizzati in mattoni forati dello spessore di 8-12 cm.

I muri di divisione tra un alloggio e l'altro, laddove non costituiti dagli esistenti muri portanti dell'immobile, saranno realizzati, nello spessore totale di 30/32 cm, in doppio tavolato di elementi laterizi, composto da un paramento in mattone

semipieno spessore 12 cm rinzaffato sul lato interno e l'altro in mattone forato spessore 8 cm, coninterposta idonea coibentazione termico/acustica e doppia lastra in cartongesso in ottemperanza al progetto di riqualificazione "acustica".

ART. 4 - Facciate, intonaci e decorazioni

Nel rispetto del vincolo di facciata imposto dalla città di Torino, l'intervento sulle facciate del fabbricato sulla viapubblica ed interno cortile, di recente restauro, verrà limitato alla sostituzione dei serramenti esterni.

ART. 5 - Isolamenti termici ed acustici

Con l'intento di migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile, ottimizzando così i costi di gestione per gli utenti finali senza però rinunciare al confort interno dei singoli ambienti, particolare cura verrà posta nello studio e nella realizzazione dell'isolamento termico di tutte le parti del fabbricato oggetto di intervento, compatibilmente con i vincoli dettati dall'intervento in complesso condominiale esistente ed in fabbricato vincolato dalla "Soprintendenza".

Il tutto verrà realizzato affidando ad un esperto ingegnere termo-tecnico, nei limiti della ristrutturazione, il progetto e la scelta sia delle tecniche di intervento che della tipologia degli elementi costruttivi; il tutto nel pieno rispetto, nei termini della loro applicabilità, del Decreto Legislativo 311/06 e s.m.i in materia di isolamento termico.

Analogamente anche lo studio dell'isolamento acustico dell'immobile verrà affidato ad un ingegnere professionista, specializzato in "acustica" iscritto negli appositi albi professionali, e verrà realizzato nel rispetto del progetto così redatto in conformità al D.P.C.M. 05.12.1997 e s.m.i., ponendo particolare attenzione alla rumorosità degli "impianti" a funzionamento sia continuo che discontinuo tra le diverse realizzande unità immobiliari.

ART. 6 - Impianto di estrazione centralizzata servizi igienici e locali ciechi

Le moderne tecniche costruttive che portano all'installazione di serramenti esterni con sempre più alte prestazioni in termini di "risparmio energetico" e gli impegni di oggi che vedono vivere la casa solo la sera o i fine settimana, sempre più impegnati durante il giorno nel lavoro, a scuola o comunque fuori casa, rende sempre più difficile il necessario e salubre ricambio d'aria all'interno degli ambienti, garantito nel passato da serramenti più permeabili all'aria e dalla presenza costante della donna in casa che provvedeva giornalmente a ventilarli aprendo le finestre.

Consegue con sempre maggior frequenza il manifestarsi, all'interno delle abitazioni moderne,

di fenomeni di condensa e muffe che dilagano in malattie respiratorie e problemi per la salute.

In considerazione di quanto sopra e consapevoli del problema, le unità immobiliari in corso di realizzazione sono state studiate con l'intento di migliorare non solo il "confort abitativo", certamente garantito da un buon isolamento, ma anche di garantire il necessario "ricambio d'aria" all'interno dei singoli ambienti e quindi la "salubrità" degli stessi.

E' ovvio che i due aspetti sono in contrapposizione infatti tanto più miglioriamo l'isolamento termico dell'ambiente tanto rendiamo più ferma e quindi viziata l'aria che respiriamo.

Per questo motivo ciascuna unità immobiliare in progetto sarà provvista di un impianto interno di espulsione dell'aria viziata di tipo "autonomo" con gruppo di ventilazione e scambiatore di calore "a scomparsa", posto sotto il controsoffitto di disimpegno o servizi igienici e bocchette a parete o soffitto di immissione o estrazione in ciascun ambiente.

Il funzionamento sarà di tipo "continuo" a velocità programmabile attraverso preposta consolle a parete, e sarà così in grado di garantire il giusto ricambio d'aria in tutti gli ambienti (estraendo l'aria viziata dai servizi igienici cucine e/o ambienti ciechi), recuperandone nel contempo il calore così disperso (reimmettendolo, grazie al recuperatore di calore, in circolo nell'ambiente attraverso la nuova aria più salubre).

ART. 7 - Pavimenti, soglie e davanzali

Nelle parti comuni dell'immobile saranno posizionati i seguenti tipi di pavimento:

- a) Corridoio comune: verrà ricostruita con una pavimentazione in marmo naturale in abbinamento ed analogia all'esistente pavimentazione storica della scala condominiale, con particolare attenzione a riqualificarne l'impatto estetico e funzionale;
- b) davanzali e soglie esterne: verranno recuperati e puliti quelli storici esistenti sostituendone quelli rotti o inadeguati;
- c) davanzali interni: verranno sostituiti tutti quelli esistenti con nuovi in pietra naturale tipo Luserna dello spessore di circa 3 cm e piano a vista fiammato o lucido, scelto a discrezione della D.L.;

All'interno delle singole unità abitative verranno posizionati le seguenti tipologie di pavimenti:

- a) i bagni, le porzioni antistanti le pareti attrezzate cucina ed i disimpegni saranno pavimentate in piastrelle di ceramica tipo "gres porcellanato", posate in opera a colla in quadro a giunti unitisui predisposto massetto cementizio;
- b) tutte le camere da letto i soggiorni e gli ingressi verranno pavimentati verranno rifiniti con pavimento in legno multistrato del tipo "prefinito" e "preverniciato" in colore a "scelta

del cliente" tra quattro colorazioni di capitolato, con finitura nobile in rovere di prima scelta commerciale, composto da listoni maschiati, bisellati sui quattro lati, del formato medio di 120 x 900 mm dello spessore di mm 10/12mm e spigoli leggermente smussati, posati in quadro a "tolda di nave" a colla su adeguato massetto cementizio, completi di idoneo battiscopa in legno altezza 6 cm;

Tutti i pavimenti di cui ai precedenti punti "a" potranno essere scelti direttamente dalla clientela, presso i rivenditori indicati dall'impresa, su una ampia campionatura dai medesimi predisposta e compresa in un tetto massimo in fornitura di Euro 50,00 (cinquantaeuro/00) al mq. valutato sul prezzo di listino finale al consumatore della casa produttrice.

ART. 8 - Rivestimenti bagni e cucine

Tutte le pareti dei bagni e quelle attrezzate delle cucine saranno rivestite in ceramica con piastrelle in formato qualsiasi formato, calibrate e posate in quadro a giunti stretti, ad una altezza di mt. 1,20 nei bagni (mt 2,0 parete fronte doccia) e di mt. 1,60 nelle pareti attrezzate delle cucine e relativi risvolti (60 cm).

Tutti i rivestimenti potranno essere scelti direttamente dalla clientela, presso i rivenditori indicati dall'impresa, su ampia campionatura dai medesimi predisposta e compresa in un tetto massimo in fornitura di Euro 45,00 (quarantacinqueeuro/00) al metro quadrato valutato sul prezzo di listino finale al consumatore della casa produttrice.

ART. 9 - Serramenti

E' prevista la sostituzione completa di tutti i serramenti sia esterni che interni del fabbricato, attraverso la fornitura e posa in opera di:

- a) Serramenti esterni infacciata su via e lato cortile, realizzati in legno o pvc con finitura laccata nel colore scelto dalla Direzione Lavori e prescritto dall'ufficio Colore della città di Torino; completi di fermavetro con bordo arrotondato, doppia guarnizione in gomma termoplastica su tutto il perimetro con ottima funzione isolante termo-acustica e dotati di vetro-camera "basso emissivo" ad alto potere termo-isolante nel rispetto delle vigenti normative in materia di risparmio energetico.
- b) Scuri interni con apertura interna del tipo "ad anta", incernierate al telaio del serramento, laccate nel colore scelto dalla Direzione Lavori e prescritto dall'ufficio Colore della città di Torino;
- c) Portoncini di ingresso a ciascuna unità immobiliare dal vano scala condominiale, di tipo "blindato", montati su controtelaio metallico murato e provvisti di telaio in acciaio con battente lamierato coibentato ed idonea serratura di sicurezza a tre punti di chiusura

tipo cassaforte dotata di chiave a cilindro, rivestiti sulle facce a vista con pannelli in legno "tipo semplice", all'interno, e con lavorazione "pantografata" a disegno sull'esterno in analogia e conformità agli esistenti, il tutto a scelta della Direzione Lavori ed in linea con la logica progettuale dell'intervento;

- d) Porte interne, con apertura a battente, realizzate in legno, montate su controtelaio murato, con pannellatura piena o vetrata e finitura mogano, ciliegio o rovere, scelte direttamente dalla clientela su ampia campionatura predisposta presso rivenditore indicato dal Committente,

ART. 10 - Impianto di riscaldamento e raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria

Ogni unità residenziale sarà dotata di impianto di riscaldamento con termo-arredo in acciaio tubolare nei servizi igienici ed impianto di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo ad "aria" nei restanti locali.

Ciascun impianto sarà collegato alla rete di riscaldamento/raffrescamento del complesso condominiale in cui inserito l'intervento, alimentata da Centrale Termica a gas metano posta in copertura al complesso condominiale, il tutto previa interposizione di adeguato "satellite conta-calorie", in grado di assicurare migliore economicità nella gestione del riscaldamento e giusta ripartizione dei costi in funzione del reale utilizzo di "calore" da parte del singolo utente.

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di:

- Satellite "contacalorie" posto al piano primo nel realizzando corridoio comune adiacente l'attuale vano scala condominiale in appositi "armadi di contabilizzazione" preposti alla contabilizzazione separata delle calorie realmente assorbite per il riscaldamento ed il raffrescamento di ciascuna unità abitativa, nonché dei consumi volumetrici per il fabbisogno acqua sanitaria calda e fredda;
- radiatore tipo "termo-arredo" in acciaio verniciato nei servizi igienici provvisti di testine termostatiche.
- Ventilconvettore del tipo "split" a parete nei restanti ambienti, di adeguata potenza termica e frigorifera, con gestione separate ed indipendente delle temperature, completo di:
 - Gruppo ventilante;
 - Filtro;
 - Termostato di minima per la gestione dell'avvio del ventilatore;
 - Vaschetta raccogli-condensa e scarico;

- Console a "parete" di tipo multifunzione per la programmazione sia settimanale che giornaliera della temperatura dell'ambiente, nonché per la diagnosi, il controllo e la gestione delle velocità del ventilatore;

L'impianto verrà consegnato completo di ogni apparecchiatura necessaria, collaudato e funzionante.

La produzione di acqua calda sarà anche essa derivata dall'esistente rete condominiale "centralizzata", in grado di garantire il fabbisogno di acqua calda per uso sanitario dalla Centrale Termica.

ART. 11 - Impianto idrico – sanitario

Ciascuna unità immobiliare sarà allacciata all'esistente rete "condominiale" con tubazioni in ferro zincato, polietilene o multistrato di adeguato diametro, al piano cantinato.

Gli scarichi orizzontali saranno eseguiti in polietilene pesante ad alta resistenza chimica, tipo Geberit – Silereed allacciati alle esistenti colonne condominiali in gres del fabbricato.

La dotazione di apparecchi e di punti di utenza dei singoli alloggi rispetterà quanto previsto nei progetti e nelle planimetrie dei singoli alloggi e comprenderà in ogni servizio igienico la fornitura dei seguenti punti di utilizzo:

- a) Piatto doccia in vetrochinesei formati "a misura" corredato di relativa "colonna doccia" dotata di doccia snodata a telefono e padella centrale o in alternativa vasca da bagno in acciaio smaltato bianco o resina, nel formato cm. 160/170x70, corredata di rubinetteria e doccia snodata;
- b) lavabo a semicolonna in vetrochina, con relativa rubinetteria;
- c) vaso sospeso all'inglese in vetrochina con sedile e coperchio in plastica e cassetta incassata con placca bianca;
- d) bidet sospeso in vetrochina corredato di relativa rubinetteria;

e nelle cucine:

- a) è prevista l'installazione da parte dell'impresa di "attacco idrico" nelle pareti attrezzate per lavello e lavastoviglie.

Ogni alloggio sarà inoltre dotato di un attacco lavatrice.

Le apparecchiature sanitarie saranno di primaria marca tipo Ideal Standard serie DEA sospesa colore bianco europeo con rubinetterie monocomando cromate tipo Grohe serie "Eurostyle Cosmo" o similare.

Le vasche da bagno saranno in resina smaltate bianche ed i piatti doccia ultrasottili nelle dimensioni "a misura" compatibili con le dimensioni architettoniche del locale.

La rete di distribuzione idrica in ciascun alloggio

verrà realizzata con tubazioni in multistrato secondo moderne tecniche di organizzazione a "collettore", che consente una gestione separata ed indipendente di ciascun punto di utilizzo, rendendo così possibile l'interruzione in qualsiasi momento ed in caso di necessità, dell'erogazione idrica di un singolo apparecchio sanitario, consentendo la chiusura di quanto necessario o danneggiato senza compromettere il libero utilizzo delle restanti apparecchiature.

Nel rispetto delle vigenti normative troppo frequentemente disattese, in prossimità di ciascuna unità immobiliare, unitamente ai satelliti conta-calorie, verranno posizionati adeguati contatori parzializzati volti alla contabilizzazione separata per ciascun alloggio del reale consumo di acqua sia calda che fredda, consentendo così la corretta attribuzione e quindi ripartizione dei consumi e dei relativi costi di gestione.

ART. 12 - Impianti elettrici

Verranno eseguite tutte quelle opere, provviste e forniture occorrenti a dare in opera e perfettamente funzionante l'impianto elettrico interno a ciascuna unità immobiliare, completo di tutti gli apparecchi ed accessori, compresi quelli di manovra, protezione e di interruzione.

L'impianto avrà inizio a valle del punto di consegna dell'energia da parte dell'Ente distributore posto al piano interrato, sarà realizzato in conformità alle vigenti norme C.E.I. e D.P.R. del 27.04.55- 547 e sarà del tipo di distribuzione promiscua di corrente alla tensione di 220 Volt monofase.

Tutte le unità immobiliari saranno dotati di impianto videocitofonico e di quadretto generale all'ingresso dell'unità provvisto di interruttore generale (sezionatore) e interruttori automatici differenziali (salvavita) a protezione distinta della linea forza motrice dalla linea luce e del circuito parete attrezzata cucina.

Ogni singola unità immobiliare verrà attrezzata di punti luce, prese da 10 - 16 A+T, scatole telefoniche e TV in numero idoneo.

I frutti e le apparecchiature interne agli alloggi saranno della ditta Bticino serie Living light techno o Vimar Idea e placche grigio antracite.

A parziale rettifica ed integrazione della norma CEI 64-8, ogni unità immobiliare sarà dotata di:

IN PROSSIMITA' DEGLI INGRESSI:

- n.ro 1 videocitofono con posto esterno e targhette illuminabili posto in prossimità dell'ingresso;
- n.ro 1 targhetta all'esterno del portoncino di ingresso con suoneria interna;
- n.ro 1 quadro elettrico 8-12 moduli incassato in muratura e provvisto di adeguata portina esterna, sezionatore generale e n.ro 3 interruttori di protezione magnetotermici-differenziali a

protezione distinta forza-luce-parete attrezzata cucina;

NELLE CAMERE DA LETTO:

- n.ro 1 punto luce con accensione as relè da tre punti (con interruttori posti uno in prossimità della porta e gli altri a parete sui due lati della zona letto);
- n.ro 3 prese 10/16A+T (di cui una a servizio del punto TV e due ai bordi del letto);
- n.ro 1 presa 16A+T in prossimità della porta di ingresso;
- n.ro 1 punto antenna TV digitale terrestre;
- n.ro 1 punto telefono.

NEGLI INGRESSI E DISIMPEGNI IN GENERE:

- n.ro 1/2 punto luce con accensione contemporanea comandati da 2 punti, a seconda della conformazione dell'ambiente, con interruttori posti in prossimità delle porte;
- n.ro 1 presa 16A+T di servizio;

NEI SERVIZI IGIENICI:

- n.ro 2/3 punto luce per faretti ad accensione contemporanea comandati da un punto ed interruttore posto in prossimità della porta;
- n.ro 1 punto luce a parete sopra lavabo con accensione da un punto ed interruttore posto in adiacenza al lavabo medesimo;
- n.ro 1 presa 10/16A+T di servizio adiacente il lavabo;

NEI SOGGIORNI IN GENERE:

- n.ro 1 o 2 punti luce ad accensione contemporanea comandati da 1 o 2 punti ed interruttori posti in prossimità della porta (secondo la conformazione del locale);
- n.ro 3 prese 10/16A+T (di cui una a servizio del punto TV, una a servizio del punto telefono e l'altra distribuita nell'ambiente);
- n.ro 1 punto antenna TV digitale terrestre e satellitare;
- n.ro 1 punto telefono.

NELLE PARETI ATTREZZATE CUCINE:

- n.ro 1 punto luce con accensione da un punto;
- n.ro 1 punto a parete di alimentazione diretta cappa;
- n.ro 1 presa 10/16A+T di servizio sopra piano di lavoro;
- n.ro 1 presa 16A+T per frigo;
- n.ro 1+1 presa 16A+T sotto distinti interruttori bipolari per forno e piano cottura;
- n.ro 1 presa 16A+T sotto interruttore bipolare per lavastoviglie

L'edificio è dotato di impianto antenna

centralizzata per la ricezione dei programmi in digitale terrestre sia nazionali che delle maggiori reti private, compatibilmente con la qualità del segnale in arrivo.

Sarà inoltre installata idonea antenna parabolica centralizzata per la ricezione dei canali televisivi via satellite con arrivo in una presa posta nel soggiorno di ciascuna unità immobiliare.

13 - Impianto antifurto

Tutte le unità immobiliari saranno provvisti di "impianto antifurto" a fili completo per la protezione perimetrale dell'alloggio.

Allo scopo verrà installato un impianto composto da :

- a) centrale antifurto con possibilità di doppio inserimento (protezione completa o solo perimetrale);
- b) sirena autoalimentata in grado di intervenire anche in caso di mancanza di tensione o manomissione;
- c) sirena interna (nella centrale);
- d) inseritore di ultima generazione tipo touch completo di chiavi magnetiche a sfioramento da disporsi all'interno o all'esterno dell'alloggio;
- e) contatti magnetici a scomparsa che intervengono in caso di aperture dei serramenti esterni e del portoncino di ingresso per la protezione perimetrale dell'alloggio;
- f) combinatore telefonico su rete fissa che, in caso di allarme, avvisa i numeri di telefono programmati tramite rete fissa con un messaggio vocale preregistrato;
- g) n.ro 1 sensore volumetrico a "doppia tecnologia" posto all'interno del soggiorno o dell'ingresso all'appartamento che interviene in caso di presenza di persone all'interno.

L'impianto verrà programmato per consentire una protezione totale (in caso di assenza totale nell'appartamento) o parziale (solo protezione perimetrale dei serramenti esterni e della porta di ingresso in caso di presenza di persone all'interno).

ART. 14 – Varie

L'ingresso pedonale al fabbricato avverrà direttamente dalla via pubblica con esistente serramento/portone di ingresso in legno dotato di serratura elettrica, chiudiporta a molla ed in adiacenza adeguata pulsantiera per l'impianto di chiamata videocitofonica.

Tutti gli impianti di cui ai precedenti punti 10 - 11 - 12 - 13 e 14 verranno eseguiti nel pieno rispetto delle normative vigenti con particolare riguardo alle Leggi n. 46 del 15-3-1990 e relativo regolamento di attuazione e D.L. 311/06 nonché alle norme UNI CIG 7129 e 9891.

Restano a carico degli acquirenti i contratti di somministrazione luce, gas, e telefono.

A quanto previsto nelle presenti modalità costruttive e di finitura, potranno essere apportate varianti o modifiche suggerite da esigenze tecniche ed estetiche che potranno manifestarsi in corso di esecuzione, con altre opere e forniture equipollenti a quelle previste.

Si precisa inoltre che la possibilità di scelta materiali e personalizzazione di ciascuna unità subirà delle limitazioni in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori.