



Residenza via Saluzzo 16 - Torino

CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE

Oggetto: **Restauro conservativo di fabbricato ad uso residenziale e riqualificazione delle prestazioni energetiche globali**

Classe energetica prevista: da "B" a "D"
(ai sensi delle linee guide del *Decreto Ministeriale del 26/06/2015*)

Ubicazione: via Saluzzo 16 - Torino

Proprietà:



Impresa:

Mosso & Caristo s.r.l.

Largo Brescia 51 – 10152 – Torino

info@mossoecaristo.it

www.insaluzzo.it

www.mossoecaristo.it

Progetto:

Studio: arch. Camera Marco

ART. 1 - Generalità

L'iniziativa immobiliare prevede la radicale ristrutturazione di uno stabile ad uso residenziale sito in Torino via Saluzzo angolo via Berthollet composto da sei piani fuori terra ed un piano interrato.

Si tratta di un edificio, la cui origine risale al 1853, a pianta regolare che presenta una facciata di interessante livello estetico tale da essere ricompresa e vincolata nel Piano Regolatore Generale della città di Torino tra quelle cosiddette "caratterizzanti il tessuto urbanistico" e pertanto da conservare e ristrutturare con attenzione e cura senza modificarne l'aspetto originale.

Il progetto di ristrutturazione, affidato allo studio dell'architetto Camera Marco, ha consentito la realizzazione di 2 unità commerciali al piano terreno e 16 unità residenziali ai piani dal primo al quinto mansardato oltre cantine.

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 del tipo "a volta".

Nel corso dell'intervento di ristrutturazione particolare attenzione verrà posta al controllo dell'idoneità statica dell'immobile per effetto dei nuovi carichi gravanti a seguito del progetto in corso.

Allo scopo tutte le parti strutturali dell'edificio verranno sottoposte ad una attenta verifica da parte di un ingegnere esperto in strutture ed abilitato alla professione, procedendo quindi al restauro, al consolidamento o alla radicale sostituzione di tutte quelle porzioni le cui verifiche lo richiederanno, e quindi ove necessario al rinforzo sia della capacità portante delle murature perimetrali che dei solai a volta.

Per quanto il territorio della città è per norma nazionale classificata in "zona sismica 4", quella a minor rischio "sismico", i numerosi eventi che hanno interessato e continuano incessantemente ad interessare il territorio italiano nel corso degli anni, con le tragiche conseguenze derivanti, non consentono più (anche se nel caso specifico non c'è un obbligo normativo) di trascurare gli effetti che un eventuale evento sismico potrebbe causare sull'opera. Per tale ragione prima di avviare ogni attività strutturale l'immobile verrà sottoposto dallo strutturista ad una attenta valutazione e modellizzazione per verificarne e migliorarne sensibilmente comportamenti e prestazioni "sismiche".

ART. 3 - Murature

Le murature di facciata e quelle interne portanti in genere, verranno accuratamente sondate ed all'interno liberate dagli intonaci.

Le tramezzature interne non strutturali verranno demolite e ricostruite secondo il nuovo progetto, con nuovi muricci interni agli alloggi realizzati in mattoni semipieni 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, con interposta idonea coibentazione termico/acustica e doppia lastra in cartongesso in ottemperanza al progetto di riqualificazione "acustica".

I divisori cantine, laddove non esistenti in mattoni pieni a vista, saranno realizzati in blocchetti prefabbricati di cemento dello spessore di 8 cm con lavorazione a faccia vista e giunti stilate.

ART. 4 - Facciate, intonaci e decorazioni

Nel rispetto del vincolo di facciata imposto dalla città di Torino, la facciata del fabbricato sulla via Saluzzo verrà completamente restaurata attraverso:

- lavaggio generale di tutte le superfici;
- Completa stonacatura e reintonacatura di tutte le parti di intonaco piano;
- Rimozione lungo la facciata di cavi elettrici / TV e adeguata risistemazione dei medesimi;
- Sondaggio di tutti i balconi con consolidamento, ripristino e restauro degli stessi con successiva bocciardatura e pulizia dei relativi sottobalconi;
- Riparazione delle ringhiere balconi in ferro/ghisa con rifacimento delle parti mancanti e o ammalorate;
- Sondaggio di tutte le fasce, rilievi, cornicioni e cornici in genere con consolidamento, ripristino e restauro delle stesse o sostituzione di quelle particolarmente degradate;
- Decorazione finale della facciata e delle parti in muratura, previa applicazione di fondo consolidante/fissativo, realizzata con pitture colorate a base silossanica per quanto riguarda cornici, fregi, fasce marcapiano e parti a rilievo in genere o con tonachino/ rasatura colorata in grana fine a base "silossanica" nei colori definiti dalla Direzione Lavori in accordo con l'Ufficio Colore della Città di Torino.
- Decorazione ringhiere balconi ed opere in ferro in genere attraverso l'applicazione di una mano a pennello di antiruggine e due mani di smalto colorato a finire.

La facciata interno cortile, volendone rispettare e preservare l'aspetto unitario del comprensorio verrà restaurata attraverso:

- lavaggio generale di tutte le superfici;
- Sondaggio, stonacatura e reintonacatura delle parti di intonaco ammalorate;

- Sondaggio di tutti i balconi con consolidamento, ripristino e restauro degli stessi con successiva bocciardatura e pulizia dei relativi sottobalconi;
- Riparazione delle ringhiere balconi in ferro/ghisa con rifacimento delle parti mancanti e o ammalorate;
- Sondaggio di tutte le fasce, rilievi, cornicioni e cornici in genere con consolidamento, ripristino e restauro delle stesse o sostituzione di quelle particolarmente degradate;
- Consolidamento generale di tutte le parti di facciata piana con appositi rasanti ad alto potere consolidante;
- Decorazione finale della facciata e delle parti in muratura previa applicazione di fondo consolidante/fissativo, con pitture colorate a base silossanica per quanto riguarda cornici, fasce marcapiano e parti a rilievo in genere o con tonachino/. rasatura colorata in grana fine a base "silossanica" nei colori definiti dalla Direzione Lavori in accordo con l'Ufficio Colore della Città di Torino.
- Decorazione ringhiere balconi ed opere in ferro in genere attraverso l'applicazione di una mano a pennello di antiruggine e due mani di smalto colorato a finire.

Tutte le nuove e preesistenti pareti interne alle unità immobiliari e quelle perimetrali, verranno intonacate a nuovo con malta premiscelata a base gesso o cementizia e, laddove non rivestite rasate al civile con appositi rasanti.

Tutti i solai interni alle unità abitative verranno rimossi delle parti di intonaco in precaria stabilità e ribassati con apposite controsoffittature in lastre lisce in cartongesso fissate su adeguata struttura metallica ancorata e pendinata al solaio sovrastante con giunti stuccati e rasati.

Particolare attenzione verrà posta nel restauro del vano scala condominiale al fine di valorizzarne l'importanza quale punto centrale di rappresentanza dell'immobile secondo la logica progettuale del XIX secolo.

A tal scopo verranno ricostruiti tutti gli intonaci interni preservando, restaurando ed integrando, ove necessario fasce, decori e cornici esistenti.

La decorazione verrà realizzata con due o più colori al fine di risaltarne gli elementi strutturali e decorativi, utilizzando apposite pitture con tonalità scelte e definite dalla Direzione Lavori.

ART. 5 - Copertura e faldaleria

La copertura del fabbricato verrà ricostruita a nuovo in struttura lignea con nuove travi in legno lamellare.

L'aspetto interno del sottotetto, nelle parti abitabili, verrà reso gradevole e funzionale dalla perlatura in tavole di abete maschiate, piallate ed impregnate "bianche" poste in opera sopra ossatura portante del tetto in travi e puntoni in legno lamellare piallate quattro fili e sulla quale

posizionato il cosiddetto "pacchetto di copertura" composto da:

- manto impermeabile-traspirante con funzione di barriera al vapore;
- coibentazione termica in pannelli in fibra di legno in spessore medio di 15-16 cm (o altro equivalente materiale) in grado di garantire oltre che il giusto isolamento termico in conformità alle prescrizioni normative, di migliorare anche l'inerzia termica del tetto nelle giornate più calde e soleggiate;
- manto impermeabile con funzione di salvaguardia e protezione della sottostante coibentazione nonché del tetto dalle accidentali infiltrazioni;
- copertura finale del tetto in tegole curve tipo coppo piemontese su adeguata nuova listellatura lignea.

La faldaleria ed i pluviali ove esterni saranno sostituiti e realizzati in lamiera di rame di idoneo spessore, sviluppo e dimensione.

ART. 6 - 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 rinunciare al confort interno dei singoli ambienti, particolare cura verrà posta nello studio e nella realizzazione dell'isolamento termico dell'involucro edilizio, compatibilmente con i limiti posti dall'intervento in un fabbricato esistente con facciate vincolate.

Allo scopo verrà affidato incarico di progettazione ad un esperto ingegnere termo-tecnico che, nei limiti della ristrutturazione, provvederà al progetto degli isolamenti e degli impianti energetici del fabbricato ed alla scelta sia delle tecniche di intervento che della tipologia degli elementi costruttivi, nel rispetto, nei limiti della loro applicabilità, del Decreto Legislativo 311/06 e s.m.i in materia di isolamento termico.

Sarà così possibile ottenere, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico del fabbricato, un sostanziale aumento del benessere e del confort abitativo, grazie al ridotto scambio termico tra ambienti interni ed esterno, con conseguente riduzione sia dei costi di gestione, che dei comuni problemi di condensa e formazione di macchie e muffe interne.

L'azione dell'isolamento termico sarà infatti quello di rallentare la dispersione del calore attraverso l'involucro dell'edificio, riducendo così la quantità di energia necessaria al riscaldamento invernale ed al raffrescamento estivo.

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. 7 - 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 "comfort 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 tutte le realizzande unità abitative saranno provviste di un impianto di **Ventilazione Meccanica Controllata** di tipo "autonomo-individuale" cosiddetto a "doppio flusso" provvisto di "scambiatore di calore" ad altissimo rendimento, funzionante con continuità programmata, in grado di garantire in tutti gli ambienti il giusto ricambio d'aria:

- estraendo l'aria viziata dai servizi igienici cucine e/o ambienti ciechi in genere (mantenuti in depressione attraverso apposite bocchette/griglie di estrazione),
- recuperando il calore così disperso proveniente dall'aria viziata espulsa;
- e reimmettendolo, grazie al recuperatore di calore, in circolo in tutti gli ambienti (tramite apposite bocchette/griglie di immissione in tutte le camere e soggiorni) attraverso la nuova aria più salubre.

ART. 8 - Pavimenti, soglie e davanzali

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

- a) Androne pedonale: in linea generale sarà mantenuta o, se possibile, ricostruita l'attuale pavimentazione in pietra naturale tipo Luserna integrandola e sostituendone, a discrezione della Direzione Lavori, le parti deteriorate, mancanti o incoerenti e pulendo con appositi detergenti, quelle in buono stato di conservazione;
- b) vano scala condominiale: verranno mantenute e pulite le esistenti pedate ed alzate della scala in pietra di Luserna e restaurati o ricostruiti i pianerottoli intermedi e

di arrivo ai piani, impreziosendoli con nuovi imbotti in pietra o lignei su portoncini blindati e sulle porte ascensore in conformità alle scelte progettuali dei progettisti e delle Direzione dei Lavori;

- c) davanzali esterni e soglie in pietra: laddove non preesistenti, verranno realizzate in pietra naturale tipo Luserna o similare in armonia con l'epoca del fabbricato, con finitura fiammata in spessori variabili cm 3/4;
- d) davanzali interni: verranno sostituiti tutti quelli esistenti con nuovi in marmo o pietra spessore 3 cm, con finitura levigata o fiammata a scelta della D.L.;

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

- a) i bagni e le cucine saranno pavimentate in piastrelle di ceramica, posate in opera a colla in quadro a giunti fugati su predisposto massetto cementizio e provvisti di idoneo battiscopa in legno sulle pareti non rivestite;
- b) tutte le camere da letto i soggiorni, i disimpegno, gli ingressi ed i restanti locali verranno pavimentati in piastrelle di ceramica nel massimo formato di 60x60cm, posate in opera a colla in quadro a giunti fugati su predisposto massetto cementizio, e provvisti di idoneo battiscopa in legno sulle pareti;

Tutti i pavimenti di cui ai precedenti punti "a" e "b" potranno essere scelti direttamente dalla clientela, presso fornitore di fiducia dell'impresa costruttrice, su una ampia campionatura dai medesimi predisposta e compresa in un tetto massimo di Euro 35,00 (trentacinqueeuro/00) al metro quadrato iva compresa, valutato sul prezzo di listino finale al consumatore della casa produttrice.

ART. 9 - Rivestimenti bagni e cucine

Tutte le pareti dei bagni e quelle attrezzate delle cucine saranno rivestite in ceramica con piastrelle in formato massimo di 60x60cm, calibrate e posate in quadro a giunti fugati, 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 la ditta fornitore di fiducia dell'impresa costruttrice in Torino, su ampia campionatura dai medesimi predisposta e compresa in un tetto massimo di fornitura di Euro 33,00 (trentatreeuro/00) al metro quadrato iva compresa, valutato sul prezzo di listino finale al consumatore della casa produttrice.

ART. 10 - Serramenti

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

- a) Serramenti esterni in facciata sia lato via che lato cortile e lungo gli abbaini in copertura, del tipo ad alte prestazioni energetiche (trasmissione media Uw1,55), realizzati in legno lamellare di pino spessore 68mm, con finitura laccata nel colore prescritto dall'ufficio Colore della città di Torino, completi di tripla

- guarnizione in gomma sui battenti, chiusura in acciaio ditta Maico, coprifili sia interni che esterni in legno e vetro del tipo a "camera" con vetro stratificato esterno ed interno 3+3/16 argon / 3+3 "basso emissivo", ad alto potere termo-isolante nel rispetto delle vigenti normative in materia di risparmio energetico.
- b) Persiane esterne ai piani del tipo ad ante in legno (o scuri interni ove non esistenti), laccate nel colore scelto dalla Direzione Lavori e prescritto dall'ufficio Colore della città di Torino;
 - c) Serramenti in alluminio di sicurezza (senza serranda avvolgibile) nei locali commerciali/negozi al piano terreno lato via pubblica, provvisti di vetro stratificato di sicurezza 44.2/ camera15/3+3 basso emissivo e serratura di sicurezza;
 - d) Finestre in falda sul tetto ad aerazione degli ambienti sottostanti di tipo a "bilico" ditta [Fakro](#) (modello FTP-V Z Wave) o similare con apertura motorizzata, provvisti di serranda oscurante esterna (nelle camere) anch'essa motorizzata e sensore di pioggia per la chiusura automatica in caso di acquazzoni improvvisi;
 - e) 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, il tutto a scelta della Direzione Lavori ed in linea con la logica progettuale dell'intervento;
 - f) Porte interne, con apertura a battente, realizzate in legno, montate su controtelaio murato, con pannellatura piena e finitura mogano, ciliegio o rovere, scelte direttamente dalla clientela su ampia campionatura predisposta presso ditta indicata dall'impresa;
 - g) Porte cantine e locali condominiali al piano interrato di tipo multiuso tamburato in acciaio zincato preverniciato, con serratura tipo "Yale".

ART. 11 - Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria

Ogni unità immobiliare (escluse le unità commerciali) sarà dotata di impianto di riscaldamento con termo arredo in acciaio tubolare nei servizi igienici e pannelli radianti sottopavimento nei restanti locali. Ciascun impianto sarà collegato alla rete di riscaldamento condominiale alimentata dalla rete di [teleriscaldamento](#) "cittadina", previa interposizione di adeguato "satellite contacalorie", 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. Questa tipologia di impianto permette così di gestire ed amministrare in buona autonomia

l'impianto di ciascuna unità immobiliare, tramite "cronotermostato" con programmazione settimanale posto interno all'unità stessa e nel contempo di usufruire dell'economia che un impianto centralizzato è in grado di garantire rispetto ad una concezione superata e diventata ormai illegittima del vecchio impianto a "caldaietta autonoma".

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

La produzione di acqua calda sarà anche essa di tipo "centralizzato" condominiale con allacciamento alla rete cittadina di ["teleriscaldamento"](#) e sarà garantita all'interno di ciascun alloggio attraverso adeguata rete di tubazioni condominiali.

ART. 12 - Impianto idrico – sanitario

L'edificio sarà allacciato all'acquedotto comunale con tubazioni in ferro zincato, polietilene o multistrato di adeguato diametro, a partire da un unico contatore ubicato al piano cantinato.

Gli scarichi orizzontali e verticali saranno eseguiti in polietilene pesante ad alta resistenza chimica, tipo "Silent plus" o similare ed allacciati alla fognatura pubblica.

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 vetrochina da cm. 75x90 circa Ideal Standard serie Connect corredato di relativa rubinetteria, doccia snodata a telefono ed asta "saliscendi" ditta [Grohe serie Tempesta](#) ;
- b) lavabo a colonna in vetrochina, con relativa rubinetteria;
- c) vaso "filo muro" all'inglese in vetrochina con sedile e coperchio in plastica e cassetta incassata con placca bianca;
- d) bidet "filo muro" in vetrochina corredato di relativa rubinetteria;

e nelle cucine:

- a) predisposizione per il monoblocco con attacchi a parete per scarico ed alimentazione acqua calda e fredda;
- b) attacco per piano cottura ad induzione (no gas metano).

Ogni alloggio sarà inoltre dotato di un attacco lavatrice.

Le apparecchiature sanitarie saranno di primaria marca tipo "[POZZI GINORI](#)" serie "[FANTASIA 2](#)" di colore bianco europeo con rubinetterie monocomando cromate "[GROHE](#)" serie "[EUROSMART](#)".

Le vasche da bagno saranno in resina o acciaio porcellanato smaltate bianche ed i piatti doccia in ceramica bianca; le dimensioni saranno compatibili con le dimensioni architettoniche del locale.

Verrà inoltre realizzato in cortile un punto acqua completo di pilozzo per usi condominiali.

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 volumetrici 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. 13 - Impianti elettrici – piani cottura

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.

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 "[VIMAR](#)" serie "[PLANA](#)", tasti e placche bianche.

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 18-24 moduli incassato in muratura e provvisto di adeguata portina esterna, sezionatore generale e n.ro 4 interruttori di protezione magnetotermici-differenziali a protezione distinta per prese elettriche, illuminazione, piastra ad induzione in cucina e centrale di Ventilazione Meccanica Controllata;
- n.ro 1 punto arrivo utenza telefonica/linea internet ADSL.

NELLE CAMERE DA LETTO:

- n.ro 1 punto luce con accensione comandata da due punti (con interruttori posti uno in prossimità della porta ed uno a parete su un lato 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 di servizio;
- n.ro 1 punto antenna TV digitale terrestre con annessa predisposizione tubo per telefono/dati;

NEGLI INGRESSI E DISIMPEGNI IN GENERE:

- n.ro 1 o 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;
- n.ro 1 presa Telefono (punto di consegna del gestore);

NEI SERVIZI IGIENICI:

- n.ro 1 punto luce a "relè" interrotto, con comando, in prossimità della porta, interfacciato all'impianto di Ventilazione Meccanica Controllata per la contestuale attivazione a velocità preimpostata;
- 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 punto luce 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 e le altre distribuite nell'ambiente);
- n.ro 1 punto antenna TV digitale terrestre e satellitare con annessa predisposizione tubo per telefono/dati.

NELLE PARETI ATTREZZATE CUCINE:

- 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 schuko 16A+T per frigo;
- n.ro 1 schuko 16A+T sotto interruttore bipolare per forno;
- n.ro 1 schuko 16A+T sotto interruttore bipolare per lavastoviglie.
- n.ro 1 schuko 16A+T per "piastra ad induzione", derivata da linea di alimentazione dedicata e diretta dal quadro elettrico generale dell'appartamento, protetta con specifico interruttore magnetotermico differenziale 16A (con limite di assorbimento a massimo 16A/3,3kW-230V, ma con dorsale elettrica dimensionata per carichi anche maggiori).

Ogni cantina sarà inoltre dotata di apposito punto luce interrotto e presa forza 16A+T derivato direttamente dal contatore privato.

Tutte le parti condominiali quali rampe scale, ingresso e corridoi cantine saranno dotate di punti luce in quantità idonee, provviste di corpi illuminanti certificati CE con lampade ad alta efficienza energetica, scelti dalla Direzione Lavori in armonia allo stile dell'immobile.

L'edificio verrà inoltre 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.

ART. 14 - Impianto di videosorveglianza

Nel rispetto delle disposizioni normative e dei limiti posti dalla normativa vigente in materia di installazione di dispositivi audiovisivi e tutela della privacy, verrà installato nelle parti comuni del fabbricato un impianto condominiale di videosorveglianza composto da:

- n.ro 1 videoregistratore in tecnologia IP in grado di ricevere e gestire le immagini contemporanee provenienti da un massimo di 8 telecamere, registrandole su adeguato supporto;
- n.ro 3 telecamere IP da 4Mpx ad ottica fissa/variabile autofocus, con illuminazione led notturna in grado di rilevare 24/24h giorno e notte le immagini dell'androne pedonale, del cortile e dell'androne carraio del fabbricato.

Sarà così possibile tenere sotto costante controllo le parti condominiali più sensibili del fabbricato con registrazione ciclica delle immagini, restando nella facoltà del condominio e della sua assemblea mantenere il servizio, modificarlo o limitarlo in considerazione delle esigenze personali e/o delle evoluzioni normative in materia.

ART. 15 - Impianto ascensore

Verrà installato all'interno, in adiacenza del vano scala condominiale un nuovo impianto ascensore di tipo elettrico a funi, ad alto rendimento e bassi consumi elettrici, collocato all'interno di apposito e dedicato vano corsa strutturale, dalle seguenti caratteristiche:

1. portata: Kg 400 – n° 5 persone;
2. velocità: 1 metro al secondo;
3. fermate: n° 7: dal piano interrato al piano mansardato (6°f.t.);
4. porte a tre ante telescopiche con luce cm 75 e finitura interna in acciaio inox antigraffio;
5. rivestimento interno cabina in laminato plastico;
6. impianto elettrico: conforme al progetto elaborato a norma legge.

ART. 16 – Varie

L'ingresso pedonale al fabbricato avverrà direttamente dalla via pubblica attraverso nuovo accesso con portone di ingresso in legno/vetro dotato di serratura elettrica, chiudiporta a molla

ed in adiacenza adeguata pulsantiera per l'impianto di chiamata videocitofonica.

E' prevista la posa in opera di un casellario postale in adiacenza dell'androne di ingresso al vano scala condominiale.

Tutti gli impianti di cui ai precedenti punti 11 - 12 - 13 e 15 verranno eseguiti nel pieno rispetto delle normative vigenti con particolare riguardo al D.M. 37 del 22-1-2008, relativi regolamenti di attuazione nonché alle norme UNI CIG 7129 e 9891.

I lavori di ristrutturazione inizieranno nella scala "B" per proseguire poi nella scala "A".

Ogni scala costituirà un Condominio indipendente, mentre il cortile sarà comune alle due scale e verrà utilizzato, quale area di cantiere, sino al completamento dei lavori di ristrutturazione della scala "A".

I locali a piano terra potranno avere destinazione commerciale, ufficio ovvero residenza: il Regolamento di Condominio, che verrà predisposto a fine lavori, vieterà l'esercizio di attività di ristorazione e somministrazione cibo e bevande in questi locali.

Restano a carico degli acquirenti i contratti di somministrazione luce 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.