

RESIDENZA LE FATE

INCASE
SERVIZI IMMOBILIARI

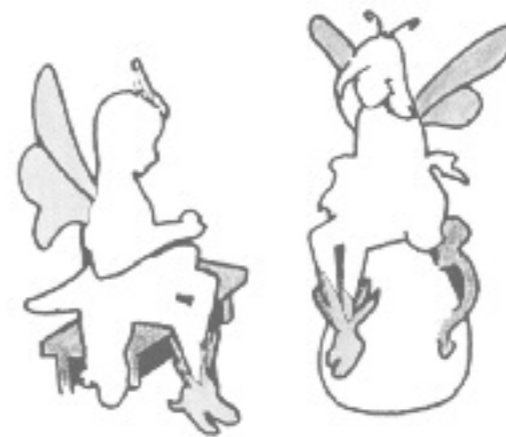


Bardonecchia - Campo Principe
ARMONIA E INCANTO

Come le creature leggendarie della natura da cui prende il nome e che sono solite vivere al limitare di una foresta o vicino a un corso d'acqua, il complesso residenziale "LE FATE" ha la sua sede proprio ai piedi del boscoso monte Colomion e sulla riva della dora del Melezet in una delle aree più incantevoli di Bardonecchia, Campo Principe, una zona residenziale ideale per le vacanze, completamente attrezzata per lo sport e il tempo libero.

A pochi metri, infatti, si trovano gli impianti di risalita del Campo Smith, che consentono l'accesso all'80% delle piste olimpiche di Bardonecchia e che sono raggiungibili direttamente dal complesso senza l'uso di mezzi di trasporto.

Al complesso LE FATE si giunge comodamente utilizzando l'autostrada montana del Frejus A32 (uscita di Bardonecchia), con tempi relativamente brevi: 2.30 h da Milano, 2.45 h da Genova, 1 h da Torino, oppure la linea ferroviaria (con fermata a Bardonecchia) scegliendo tra treni regionali ed eurocity.



RESIDENZA LE FATE

Committente_CAREL s.r.l. • via Roma 366 • Torino
Progetto_arch. Giancarlo Vicario
Impresa_Lorenzin Costruzioni s.a.s.
Maggio 2010

RESIDENZA LE FATE

Esclusiva Quotidianità

Situato all'interno ma ai margini del perimetro urbano, il sito di intervento risulta defilato e a ridosso di una zona residenziale destinata prevalentemente a ville di pregio e piccoli condomini.

La doppia stagione turistica di Bardonecchia gratifica pienamente l'area offrendo oltre alle ben note possibilità sciistiche, che a Campo Principe sono letteralmente a portata di mano, diverse opportunità per la stagione estiva come le passeggiate nei boschi, le escursioni a media e alta quota in un contesto di oltre 50 km di sviluppo di vallate alpine circostanti, rese possibili anche dalla vicinanza e comodità degli impianti di risalita aperti tutto l'anno, e i percorsi attrezzati nel bikepark.

Infine, la stretta vicinanza con il laghetto comunale, la piscina panoramica coperta, i campi da tennis, il centro sportivo multiuso e l'ampio e ricco parco giochi rendono il sito ideale per qualunque tipo di esigenza e di soggiorno.





CAPITOLATO

OPERE IN CEMENTO ARMATO ED OPERE STRUTTURALI

Trattandosi di edifici di nuova costruzione il progetto strutturale complessivo sottostà per intero alla normativa antisismica vigente, quindi fondazioni, murature dell'interrato, pilastri, solai ed architravi portanti del tetto sono stati calcolati e costruiti nel rispetto della Legge.

Da ciò deriva quindi anche un dimensionamento adeguato dei solai armati che, nel caso in oggetto, hanno sempre una altezza minima almeno pari a cm. 24 di spessore e vincolati a travatura armata che irrigidiscono l'intera struttura.

I travi di colmo e di appoggio del tetto sono in alcune situazioni stati sostituiti con travature in acciaio IPE opportunamente vincolati alla struttura.

TAMPONAMENTI ESTERNI

I tamponamenti esterni che racchiudono le unità abitative fuori terra sono realizzati con doppio paramento in mattoni forati di cm. 12 distanziati per consentire la posa degli strati isolanti previsti per legge. A protezione della stessa si attueranno i due intonaci ed un rinzaffo intermedio atto a ricevere l'appoggio del manto isolante.

Tale lavorazione riguarda tutti i muri che perimetrano le unità abitative comprese tra il secondo livello (piano terreno) ed il quinto livello (area mansardata) ove esista.

COPERTURE

Nel rispetto dello stile montano le due coperture, quelle dei due edifici, sono costruite utilizzando una travatura in larice francese a quattro fili su cui poggia il manto di tavole - sempre in larice di prima scelta - che costituisce la base portante del tetto. Al di sopra e nel rispetto della legge sul risparmio energetico giace una seconda orditura di listoni ed il vero manto isolante avente spessore cm. 10. A finire l'edificio A) avrà in successione manto di tavoloni di larice, doppio strato protettivo di guaina deltafol e deltavent per evitare condensa ed infiltrazioni, copertura in acciaio preverniciato, manto di scandole di larice opportunamente impregnate.

L'edificio B) sarà invece completato con copertura interamente in pietra lose di Luserna a campiture regolari e configurazione in diagonale e parallela - con spessore minimo cm.3-4 - in sovrapposizione doppia.

La copertura del porticato d'ingresso e di congiunzione dei due edifici sarà in larice con scandole a doppia e tripla sovrapposizione - con posa tipo tradizionale antica -.

ISOLAMENTI TERMOACUSTICI

Tutte le murature perimetrali, i solai ed i manti copertura saranno opportunamente isolati a norma di Legge, con particolare riguardo alle dispersioni potenziali del primo solaio, dei porticati -cappotto-, dei pilastri e setti in c.a. , utilizzando materiali idonei. Per quanto riguarda l'isolamento acustico esso è previsto su ogni solaio, sotto ad ogni muro costruito, contro i setti del vano scala e dell'ascensore, nelle pareti comuni agli appartamenti - pareti doppie divisorie -.

Nello spessore del pavimento - variabile tra cm. 16 e cm. 18 - saranno interposti manti atti a eliminare i rumori ed a contenere la dispersione del riscaldamento delle unità abitative.

IMPERMEABILIZZAZIONI

L'estensione dell'interrato fuori sagoma coperta e l'interrato stesso saranno protetti da opportune guaine bituminose con fibra in poliestere opportunamente ancorate. Tutte le superfici orizzontali, esterne alla sagoma e soprastanti l'interrato, avranno una caldana in cls su cui potrà posarsi sia il manto erboso che le pavimentazioni previste. Ciò varrà anche per quelle superfici coperte che costituiscono il camminamento ed il portico stesso d'ingresso.

FALDALERIE, GRONDE, PLUVIALI, DISCESE, CONVERSE E FRONTALINI

Con esclusione di alcune zone ove possa verificarsi un effetto elettrolitico per l'aderenza di manti in rame con manti in acciaio, saranno in lamiera di rame avente spessore minimo 6/10 di mm.

MURI DIVISORI INTERNI

Tutte le murature dei divisori interni agli appartamenti saranno in mattoni forati aventi spessore cm. 12 che garantiscono in ogni situazione l'inserimento delle tubazioni degli impianti elettrici ed idraulici senza ridurre la consistenza e solidità delle stesse; anche i vani sotto finestra saranno completati sempre con doppio muro di spessore cm. 12 ed interposto manto coibente di cm. 10.

Le pareti di divisione tra gli appartamenti saranno sempre costituite da doppio paramento da cm. 12 con doppio intonaco e rinzaffo e interposizione di manto isolante a base di sughero e piombo e manto coibente affiancato. Ove necessario le murature avranno le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalla normativa vigente.

I divisori dei box auto e delle cantine saranno costituiti da blocchetti rei lavorati a faccia a vista.

INTONACI

Tutte le facciate saranno intonacate, anche dove è previsto il rivestimento ligneo. Tale intonaco si estenderà anche alle superfici porticate e all'interno di tutti gli appartamenti. I bagni saranno predisposti alla posa dei rivestimenti ceramici. Al piano interrato, con esclusione dei divisorii box e cantine in blocchetti, sarà intonacato il soffitto e tutti i camminamenti di accesso ai locali condominiali e di passaggio con rinzaffo cementizio.

SCALE

Le rampe delle scale saranno rivestite in pietra di Luserna, i pianerottoli e gli spazi comuni avranno sul perimetro cordoli sempre in pietra di Luserna, secondo disegni di progetto, mentre al loro interno sarà posata pavimentazione in ceramica antigeliva ed antidrucciolo come campionatura in cantiere.

ZOCCOLI DI RIVESTIMENTO AL PIANO TERRA ED AI PIANI SUPERIORI

La zoccolatura perimetrale sia esterna che interna all'area del piano terreno sarà sempre in pietra di Luserna con elementi a contatto. In fregio ai balconi e terrazzi, all'esterno, si poseranno zoccoli in materiale lapideo ma di minor altezza.

SOGLIE E DAVANZALI

Tutte le soglie delle porte di ingresso e di accesso ai terrazzi-balconi saranno in Luserna, come pure tutti i davanzali anche nelle pareti di facciata in cui è previsto il rivestimento in rascars di larice.

RIVESTIMENTO DI FACCIATA IN LARICE TIPO RASCARS

Come da progetto i due piani superiori al piano terreno, sino all'intradosso del manto di copertura del tetto ed alla sua grande orditura, saranno interamente rivestiti di rascar in essenza di larice opportunamente vincolati ad un listellato inserito nella muratura stessa; ciò contribuirà ulteriormente a migliorare la coibentazione dell'intero edificio. Le superfici lignee saranno opportunamente trattate con vernici impregnanti della Sikkens nel rispetto del colore naturale del larice.

PAVIMENTI

- Rampa autorimessa in cls.
- Portico in pietra e ceramica
- Stradine pedonali giardino
- Autorimessa e box, in battuto di cemento e spolvero al quarzo.
- Cantine e corridoi interrati, in battuto di cemento o gres.
- Percorsi comuni interrati, in gres rosso.
- Terrazzi pertinenziali e balconi su solaio in c.a.
- Scala in pietra.
- Locali soggiorno, camere, disimpegni, cucine e angoli cottura, ripostigli: in palchetto in larice, come campionatura, in varie essenze, del tipo predefinito incollato su sottofondo, di spessore minimo mm. 22. In alternativa in piastrelle di gres porcellanato di dimensioni cm. 30x30 o 40x40 come da campionatura. Ad esclusione delle pavimentazioni in legno, le pavimentazioni con superfici oltre i 16 mq saranno delimitate da giunti di dilatazione.
- Cucine e bagni in ceramica Marazzi.
I pavimenti saranno in piastrelle di gres porcellanato di dimensioni varie, come campionatura.
- Giardino interno ed aree a verde condominiale ed a verde privato.

RIVESTIMENTI

Bagni: ceramica Marazzi.
Cucine: ceramica Marazzi.

Si prevede la posa di rivestimenti e pavimenti in piastrelle della Marazzi come da campionatura che sarà proposta direttamente in cantiere od in sede separata.

La configurazione e la disposizione delle piastrelle dei pavimenti, così come il disegno e l'estensione dei rivestimenti sulle pareti di bagni e cucine seguirà gli schemi a ciò predisposti che saranno consegnati in fase esecutiva. Variazioni di superfici, dimensionali, degli eventuali inserti richiesti comporteranno il calcolo di un addebito in funzione dei maggiori costi di fornitura, lavorazione e di posa.

I rivestimenti sono previsti come segue:

- bagni: saranno in piastrelle di gres porcellanato o mosaico fino all'altezza indicata dagli schemi di posa, come da campionatura.
- cucine: saranno in piastrelle di gres porcellanato, limitatamente alla parete attrezzata, fino all'altezza di cm 160, indicata dagli schemi di posa, come da campionatura.

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno realizzati in pino di Svezia lamellare. Le specchiature saranno fisse od apribili ad anta, secondo quanto previsto dal progetto.

I portoncini d'ingresso degli appartamenti saranno del tipo blindato di sicurezza classe 3 della ditta Gardesa, con rivestimento esterno ed interno in legno, pannello liscio - interno - e con risalti a pantografo - esterno - secondo campionario e materiale illustrativo (campioni).

Tutti i serramenti esterni saranno dotati di ante oscuranti in legno ripiegabili nello spessore della mazzetta del vano serramento - tipo mischler - con la sola esclusione dei vani finestra con architrave in pendenza - area mansardata al di sotto della struttura dei puntoni del tetto in legno - , e delle luci dei bagni prospicienti gli spazi comuni interni (la protezione di chiusura avverrà con piccola inferriata collocata in mazzetta esterna).

PORTONE AUTORIMESSA, PORTE DEI SINGOLI BOX, PORTE CANTINE

Il portone di ingresso della corsia di accesso sarà in alluminio rivestito e coibentato della Hafa-Crawfort ad avvolgimento verticale, settoriale, motorizzato e con telecomando in dotazione con due canali - uno per il cancello lato strada, l'altro per il portone settoriale -, dotato di tre sicurezze e dispositivo di chiusura automatica a tempo.

Porte dei box, in lamiera preverniciata, del tipo a bilico o settoriale (costo extra), ed eventualmente motorizzate (costo extra), con telecomando a più canali (cancello esterno + portone + eventuale porta box). Tali porte dei box saranno a massima luce, cioè, per facilitare le manovre di ingresso. L'altezza - costante - consentirà la posa in ogni box di un sopraluce aperto e grigliato per la ventilazione.

Porte delle cantine saranno in lamiera preverniciata o zincata in colore da definire, come campione in cantiere.

PORTE INTERNE DEGLI APPARTAMENTI.

Le porte interne saranno in legno pino di Svezia o larice, come campionatura, ad anta cieca e secondo disegno, rifinite con coprifili inseriti ad incastro sul telaio. Saranno visibili presso il fornitore - ditta Goitre di Bussoleno - .

VETRI

I vetri dei serramenti esterni saranno a vetro camera, stratificati con spessore di mm. 28, con caratteristiche basso emissive certificate, di tipologia adeguata alle caratteristiche termoacustiche previste per legge.

SOPPALCHI AL PIANO MANSARDATO E SCALE INTERNE IN LEGNO.

In presenza di appartamenti a più livelli si configurano aree del piano mansardato - zona notte - che sono raggiungibili solo utilizzando una scala interna, questa sarà predisposta mediante strutture in pino o larice opportunamente sagomate entro le quali sono inseriti i gradini di pari essenza.

L'area utilizzabile del piano mansardato - pavimento - sarà in solaio tradizionale oppure in tavolato di larice da cm. 4 poggiante su travatura.

La ringhiera a protezione della scala e dei soppalchi aperti sarà - come da disegno - in larice, in pino di Svezia o altra essenza da definire.

Nelle aree soppalcate ove si configuri un secondo locale bagno (ove per legge ciò sia possibile) dovrà prevedersi un listellato atto a ricevere gli impianti termo-idraulici ed elettrici, l'isolamento acustico supplementare ed il manto superiore in compensato fenolico su cui predisporre il pavimento in piastrelle di ceramica.

Tutti i divisori del piano mansardato, qualora previsti, saranno costituiti, in senso verticale, di listellato di abete e doppia parete di cartongesso con interposto strato per la protezione acustica.

La chiusura dei vani tecnici perimetrali con altezza maggiore o uguale a m 1.50 - parete verticale - avverrà o con cartongesso vincolato al listellato di abete, o mediante la costruzione di zone armadi a cura e spese della parte acquirente - promissoria -. La chiusura dei vani tecnici di cui al punto precedente dovrà farsi nel rispetto del progetto approvato e secondo le disposizioni della Direzione Lavori.

OPERE DA DECORATORE

- La decorazione interna delle abitazioni è a carico della Parte Promissaria.
- Le scale, gli atrii, i porticati ed in genere le pareti ed i soffitti delle parti comuni saranno decorati con colori a scelta della D.L.
- I manufatti metallici delle parti comuni e del portico di unione ai due edifici saranno verniciati secondo indicazioni D.L. I manufatti metallici zincati non saranno verniciati.

- Al piano interrato pareti e soffitti, ove siano intonacati, saranno tinteggiati.
- Le facciate esterne, sulle parti intonacate, saranno tinteggiate con ciclo di pitturazione adatto all'esposizione agli agenti atmosferici.
- E' prevista al piano terreno, e solo a quello, la costruzione di fasce lungo il perimetro dei vani dei serramenti esterni, fasce di colore bianco che incorniciano il serramento stesso, mentre la facciata - sempre del piano terreno - sarà tinteggiata in color grigio chiaro - grigio polvere.
- Dal piano primo sino al tetto il rivestimento esterno in legno rascar sarà protetto da doppia ripresa di impregnanti della Sikkens in tinta naturale larice, in armonia con la coloritura dei serramenti esterni e degli antoni ripieghevoli tipo mischler.
- Ringhiere dei balconi e dei terrazzi, in larice o similare su supporti metallici portanti, saranno verniciate in armonia con i colori del legno di facciata.

PORTICATI

Tutte le superfici dei soffitti dei porticati, e delle porzioni di solaio sottostanti locali abitabili (terrazzi e corridoi comuni), saranno protette da uno strato di isolante termico opportunamente vincolato e rivestito - a norma di legge -, secondo le indicazioni ed i disegni della D.L.

CONDOTTE DI SCARICO E DI ESALAZIONE IMPIANTO DI VENTILAZIONE

- E' prevista una ventilazione primaria per ogni colonna di scarico dei servizi.
- Gli scarichi delle acque nere sono previsti in polietilene tipo Geberit e/o pvc pesante con protezione di legge per l'isolamento acustico.
- I collettori nell'autorimessa e nelle cantine potranno essere realizzati in pvc o polietilene per tratte aeree.
- gli antibagni, se sprovvisti di finestra, saranno dotati di impianto di ventilazione collegato con il deviatore di illuminazione.
- Tutti i locali bagno saranno dotati di apertura diretta verso l'esterno.
- I vani di cottura dei locali cucina saranno dotati di apposita canalizzazione di ventilazione diametro mm 110 che raggiungerà il camino sul tetto.
- Nell'area cucina e lungo la muratura esterna sarà predisposta, a norma di legge, apposita apertura di superficie maggiore di 100 cmq da porsi entro i primi cm.20 di altezza partire dal piano pavimento - in zona appropriata-; ciò a condizione che il focolare a metano della cucina sia obbligatoriamente dotato di valvola termocoppia a protezione dalle fughe eventuali di gas metano. ciò non necessita con piano cottura e forno elettrici.

CAMINI, CAMINETTI, STUFE, CANNE CAMINO

Ogni appartamento sarà dotato in zona soggiorno di una canna in acciaio inox avente diametro mm 200 opportunamente isolata ed inserita in un camino in muratura, che raggiungerà il tetto ed il camino soprastante in muratura. L'accesso a tale canna potrà avvenire a piena sezione (mm 200) oppure a sezione ridotta secondo l'utilizzo che si intende attuare.

La sezione piena (mm 200) dà libertà di alimentare un caminetto a bocca chiusa che potrà erigersi, a cura e spese della Parte Promissoria, a norma di legge e con opere certificate ed approvate dalla D.L. , con un massimo potenziale al braciere di calorie 10.000.

La sezione ridotta, ottenuta con appositi pezzi speciali di riduzione sempre in acciaio inox fornibili a richiesta, potrà consentire sia il funzionamento di stufe a pellet, sia stufe in ceramica a legna tipo Castellamonte, sia stufe normali in acciaio od in ghisa - sempre a legna, a condizione che comunque non si superi il massimo delle calorie previste.

- Tali canne fumarie saranno dotate alla base di apposito sportello stagno e certificato idoneo all'ispezione; tale sportello dovrà essere sempre ispezionabile nella posizione in cui si trova, alla base è previsto il raccoglitore in acciaio.
- L'uso di queste canne comporterà da parte della parte Promissoria (Condomino) l'obbligo sia di non superare le calorie richieste, sia di provvedere periodicamente - secondo l'uso - ogni 200 ore di riscaldamento ed almeno una volta all'anno, alla verifica e pulizia della canna sino alla sommità del tetto - da eseguirsi da persona autorizzata che ne certifichi il lavoro e sempre con il consenso dell'Amministratore dello stabile.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

- Il complesso residenziale è costituito da due singoli edifici e da un grande locale sottostante adibito ad autorimessa, cantine, locali tecnici, centrali di interscambio con le condotte del teleriscaldamento.
- Questi edifici saranno quindi direttamente collegati (con gli scambiatori di calore) alle condutture del teleriscaldamento costruite e gestite dalla soc. METANALPI s.p.a. a partire dalla centrale di cogenerazione esistente all'ingresso della Città di Bardonecchia.
- A partire dagli scambiatori - che saranno tre - si alimenterà (1)(2) l'intera rete dedicata al riscaldamento degli appartamenti - n 11(A) più 7(B) -, (3) la serpentina radiante della rampa dell'autorimessa, le vasche di accumulo per l'acqua calda sanitaria - ricircolo acqua sanitaria - .
- Sia l'acqua idonea al riscaldamento che quella calda sanitaria, in condutture separate ed altamente protette ed isolate termicamente, raggiungeranno tutti i satelliti di utenza dei singoli appartamenti, con due temperature diverse: circa 70° (ricircolo riscaldamento) e 55° (ricircolo acqua calda sanitaria).

- Ogni appartamento sarà dotato di satellite in vano isolato interno , della Siemens o similare, che darà accesso alle utenze, acqua potabile con contatore, acqua sanitaria calda e fredda e acqua per il riscaldamento, con contatore con valore totale e consumo acqua sanitaria. Così facendo ogni utente godrà di una contabilizzazione autonoma di tutta l'energia - calore - utilizzata. Il consumo relativo alla rampa dell'autorimessa ed a un coefficiente dispersivo generale da porsi in contabilità generale saranno contabilizzati unicamente secondo i millesimi di proprietà posseduta.
- Nel rispetto del risparmio energetico il complesso sarà dotato di un'area dedicata ai pannelli solari per la produzione di acqua calda, in due aree separate, che forniranno calore direttamente nella due vasche di accumulo collocate nelle due centrali di scambio del teleriscaldamento.
- Nel complesso residenziale "LE FATE" quindi non vi saranno centrali termiche, bruciatori, caldaie autonome, il calore necessario giungerà in parte dal teleriscaldamento e in parte dai pannelli solari posizionati inclinati sulla scarpata al limite della proprietà, orientati verso sud.

TELERISCALDAMENTO, RISCALDAMENTO INDIVIDUALE, APPARECCHIATURE, PANNELLI SOLARI

Teleriscaldamento.

Nello spirito del risparmio energetico si è scelto di optare per fonti di calore eco compatibili, eliminando sia in zona che alla fonte, ove esistono i generatori a gas metano, rumore, inquinamento e dispersione aumentando al massimo il rendimento calorico. Rumore ed inquinamento azzerati in assenza di caldaie e bruciatori sotto casa, dispersione ai minimi livelli in quanto la connessione teleriscaldamento - scambiatore di calore è di altissima resa e per semplice contatto delle apparecchiature lamellari. La temperatura di esercizio delle condutture tele riscaldanti può raggiungere i 115° sul circuito primario (Metanalpi), la temperatura di esercizio dell'impianto condominiale non supererà i 70° con un controllo perfetto delle apparecchiature termostatiche ambientali.

Riscaldamento individuale.

I moduli satellitari della Siemens consentiranno, in collaborazione con le apparecchiature termostatiche interne, di ottenere il massimo comfort in volumi perfettamente coibentati quali quelli degli appartamenti del complesso immobiliare. Li giungerà, protetta, l'acqua calda e quella fredda, li sarà visibile il consumo delle calorie.

Apparecchiature.

All'interno del satellite vi sarà:

- distribuzione acqua fredda sanitaria in tubazione protetta.
- distribuzione acqua calda sanitaria a 55°
- distribuzione acqua riscaldamento a temperature comprese tra 30° e 70°
- contatore acqua sanitaria
- contatore calorie consumate
- valvole motorizzate
- display dei consumi

Controllo delle temperature

E' prevista l'installazione di un cronotermostato ambiente con livelli diversi di regolazione della temperatura per ogni unità immobiliare.

A richiesta sarà possibile collegare il cronotermostato in linea telefonica e regolare accensione, durata e temperatura a distanza.

Il calcolo del fabbisogno termico per il riscaldamento degli ambienti saranno eseguiti in conformità alle normative vigenti, tenendo conto dei ricambi d'aria occorrenti e delle dispersioni calcolato in base alle norme UNI ed ai regolamenti in vigore.

Pannelli solari.

Per integrare ed agevolare il riscaldamento dell'acqua sanitaria la vasca di accumulo a ciò predisposta sarà collegata ad un gruppo di pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua stessa, da collocarsi in area condominiale sagomata a scarpata, con esposizione sud e pendenza 30°, quindi non emergente dal piano giardino e non invasiva. Lungo il perimetro sud e valle dei pannelli ed in fregio al confine con il verde pubblico si costruirà un percorso idoneo all'utilizzo di un piccolo spazzaneve che renda, in caso di nevicate anche frequenti, sempre libere le superfici dei pannelli solari.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La rete idrica di distribuzione nel sottopiano interrato e le colonne montanti saranno in acciaio zincato Mannesmann; ogni colonna avrà al piede una saracinesca di intercettazione.

Le tubazioni interne degli appartamenti saranno in materiale plastico o multistrato certificato secondo le norme in vigore.

Sono previsti apparecchi Hatria, rubinetteria Grohe e in cucina o nello spazio attrezzato della zona arredata:

- attacco di acqua calda e fredda per alimentare il miscelatore del lavello
- scarico sifonato idoneo sia per il lavello che per il lavastoviglie
- attacco per il lavastoviglie, acqua fredda.

Non è prevista la fornitura del lavello, farà parte dell'arredo - cucina.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di contatore dell'acqua fredda - nel satellite proprio.

IMPIANTO DEL GAS

Le tubazioni del gas saranno realizzate con tubi esterni ventilati dal misuratore all'ingresso della unità immobiliare e tubi incassati fino ai punti di utilizzo e dotati di apposita guaina di sicurezza.

La Parta Promissoria è tenuta ad installare i piani cottura a gas di metano dotati di elettrovalvola di intercettazione con spegnimento comandato della fiamma.

IMPIANTO ASCENSORE

In ogni edificio verrà installato un impianto di ascensore elettrico - a fune gommata - con macchinario alloggiato nel vano corsa e quadro di controllo sistemato in nicchia nel vano porta ascensore ed all'ultimo piano - della Ditta Costruttrice OTIS spa -. Impianto a basso consumo energetico dotato anche di dispositivo per allineamento al piano più prossimo in caso di guasto - batteria di appoggio per il movimento -

Caratteristiche dell'impianto Otis a fune gommata ed allineamento automatico al piano:

- fermate al servizio di tutti i piani a partire dal piano cantine - autorimesse.
- Portata sei persone e cabina idonea al trasposto portatori di handicap
- Porte di cabina e di piano di tipo automatico e telescopico.
- Porte e cabina in acciaio satinato e colorato.

L'impianto ascensore sarà rispondente alle prescrizioni delle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di eliminazione delle barriere architettoniche.

IMPIANTO TELEVISIVO E IMPIANTO SATELLITARE

- In ogni appartamento, a seconda della dimensione e della configurazione, sono previsti n. 1 o 2 punti di utilizzo della TV terrestre - digitale terrestre - e n 1 punto della TV satellitare - nel soggiorno ed affiancato alla TV digitale terrestre, con la sola esclusione dei locali bagno.

- L'antenna centralizzata - una per fabbricato -sarà idonea a ricevere i programmi nazionali e le principali reti private ricevibili in zona; la parabola centralizzata sarà direzionata a 13° Est-Hot Bird.
- A richiesta si potrà aggiungere utenze della TV digitale terrestre in posizione da concordare e con calcolo della maggiorazione.

IMPIANTO ANTIFURTO E DI CONTROLLO

La predisposizione per l'impianto antifurto prevede la posa incassata nelle murature di tubazioni e scatole di derivazione vuote, per complessivi 5 punti (sirena esterna, centralina, comando esterno, 1 o 2 sensori volumetrici in soggiorno).

IMPIANTO TELEFONICO

Ogni appartamento sarà dotato di derivazione telefonica nei locali di soggiorno, nelle camere da letto e con derivazione possibile, ma non ancora prevista, al cronotermostato di regolazione della temperatura ambientale.

E' compresa quindi la linea di collegamento con il cronotermostato ambientale ma sono escluse tutte le apparecchiature e le opere di impianto idonee ad attivare il controllo a distanza del cronotermostato stesso. Su richiesta ed a cura e spese della parte Promissoria tale servizio sarà completato ed attivato nel punto previsto.

IMPIANTO ELETTRICO E VIDEO CITOFONICO

L'impianto elettrico comprende:

- alimentazione degli appartamenti con contatori privati installati al piano interrato in apposito locale a ciò predisposto.
- Alimentazione delle scale, atri e porticati d'ingresso, corridoi, cantine, autorimesse, giardino condominiale, ascensori, con contatori generali installati tutti al piano interrato, in apposito locale.

L'impianto delle abitazioni sarà totalmente incassato e verranno utilizzate apparecchiature di primaria marca tipo Biticino serie Living International con placca colorata in tecnopolimero o similare.

Per ciascuna unità immobiliare - appartamento -, sono previsti:

- n 1 interruttore differenziale e magnetotermico da 25 A - 32 A per le unità con più di due camere da letto;

- n 1 apparecchio video citofonico con apriporta elettrico;
- in ogni camera n 2 punti luce, n 2 o 3 prese da 10/16 A di cui 1 presa comandata;
- nel soggiorno n 2/3 punti devianti, n. 4 prese da 10/16 A;
- nella cucina n. 2 punti luce, n. 2 prese da 10/16 A - piano di lavoro -, n. 2 prese da 16 A con attacco tipo Schuco con interruttore bipolare - lavastoviglie e forno -; n. 1 punto a parete -cappa -
- nei bagni n.1 presa da 1°/16 A, n. 1 presa da 16 A con interruttore - lavatrice -, n.2 punti luce;
- nei disimpegni n. 1 punto luce deviato, n. 1 Schuco.
- L'impianto interno delle cantine sarà realizzato con tubazioni a vista e dotato di un punto luce con interruttore e una presa da 10/A.
- Gli impianti dei box saranno costituiti da un punto luce ed una alimentazione per la predisposizione della porta basculante del box stesso. Saranno allacciati al contatore personale, quelli delle cantine saranno allacciati al contatore personale.

Verranno forniti e posati i corpi illuminanti nelle seguenti zone: scale, corridoi, atrii d'ingresso, corridoi cantine, area di manovra autorimessa ed anteriormente al portone meccanizzato di ingresso, box auto, cantine private, giardino condominiale. Sui terrazzi privati verrà installata una presa esterna stagna e comandata. L'impianto di illuminazione delle aree private all'esterno dell'edificio saranno predisposti punti luce in funzione del progetto esecutivo e secondo la DL.

Le accensioni delle luci delle parti comuni quali scala, atrii d'ingresso, corridoi, cantine, area di manovra dell'autorimessa, giardino condominiale, saranno regolate con interruttori crepuscolari e/o interruttori a tempo - con possibilità di blocco e sblocco manuale.

L'impianto elettrico verrà realizzato in conformità a quanto prescritto dalle norme C.E.I. vigenti. I collegamenti elettrici delle pompe di ricircolo dell'impianto solare per la produzione di acqua calda saranno collegati direttamente al contatore generale di ogni edificio - parti comuni -.

L'intero cavidotto dipartente dalla struttura esterna di pannelli in fotovoltaico - se sarà attuato come previsto dal punto 25) precedente - sarà collegato direttamente - in apposito locale contatori - alla rete a ciò dedicata dall'ente fornitore enel. In tale locale contatori sarà installata l'apparecchiatura di controllo, il contatore dei Kwatt prodotti ed il trasformatore. La parte promettente si riserverà il diritto di costruire, di gestire e di mantenere in essere tale impianto sino a data da concordare.

IMPIANTO ANTINCENDIO

Nel piano autorimessa sarà realizzata una protezione antincendio in conformità alle normative vigenti ed alle prescrizioni del progetto relativo e di quelle del Comando dei Vigili del Fuoco.

VERDE PRIVATO E CONDOMINIALE

Per la vegetazione delle aree destinate a verde condominiale e verde privato si predisporrà apposito programma di manutenzione con particolare attenzione agli sfalci periodici necessari ed alla posa e mantenimento di essenze arboree non di alto fusto - come sarà definito il progetto del verde -. Le spese per la manutenzione del verde saranno addebitate ai rispettivi fabbricati A) e B) (parti comuni di verde) oppure ai singoli condomini nel caso in cui non avessero provveduto singolarmente ed autonomamente alla pulizia periodica (porzioni private di verde)

SCELTE E VARIANTI

Successivamente alla stipula del preliminare di vendita verranno comunicati alla Parte Promissaria i termini entro i quali effettuare le scelte dei materiali di capitolato (pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte ecc). In caso di scelte di materiali diversi da quelli proposti dalla Parte Promittente, il Promissario indicherà il tipo di materiale desiderato che verrà fornito dalle ditte indicate dalla Promittente e dall'Impresa Costruttrice. Sarà quindi fornito, prima di procedere alle lavorazioni conseguenti e con verifica che non vi sia danno per i tempi del crono programma dei lavori e delle forniture già attuate, il costo delle varianti richieste. Tale costo terrà in considerazione anche gli eventuali maggiori oneri derivanti dalla installazione di materiali e forniture extra capitolato. Tutte le scelte in variante dovranno essere quindi quantificate e sottoscritte dalle Parti, prima di procedere agli ordini ed alle lavorazioni conseguenti. Nel caso di ritardata consegna da parte dei fornitori di materiali scelti dalla Parte Promissaria, il ritardo non comporterà dilazione dei pagamenti rispetto ai tempi concordati in sede di contratto.

Il Promissario potrà richiedere varianti murarie solo prima che tali murature siano costruite e comunque entro il termine improrogabile indicato dalla Promittente; dette varianti dovranno essere compatibili con le esigenze costruttive ed impiantistiche del progetto, non dovranno implicare deroghe o difformità rispetto alle vigenti leggi e regolamenti e dovranno essere preventivamente approvate dalla Direzione Lavori e sottostare ad una eventuale variante DIA. Le varianti dovranno essere richieste alla Promettente che richiederà all'Impresa di redigere apposito preventivo scritto. Tale preventivo trasmesso dalla Promittente dovrà essere accettato dalla Parte Promissaria.

In nessun caso scelte o varianti richieste dalla Parte Promissoria, che risultino di valore inferiore rispetto a quanto previsto nel presente capitolato, potranno dare origine ad accrediti. La Parte promettente si riserva di stabilire in via definitiva la posizione degli apparecchi sanitari, dei contatori, dei misuratori e delle installazioni impiantistiche in genere, in relazione alle possibilità esecutive, alle prescrizioni degli enti erogatori, ed alle normative vigenti.

SICUREZZA

Tutti gli appartamenti sono dotati di portoncino d'ingresso blindato della Ditta Gardesa che impedisce effrazioni lungo il fronte dei corridoi di ingresso - vedi materiale illustrativo -.

I serramenti a vetri dei locali di servizio prospicienti i corridoi, in legno lamellare come quelli esterni di facciata, saranno completati -nello stipite esterno- con una inferriata in acciaio brunito a sezione quadrata.

Tutti i serramenti esterni in legno lamellare saranno dotati esternamente di antoni a scomparsa in mazzetta con chiusura idonea a ostacolare l'effrazione.

Non potendo in alcuni casi collocare idoneo antone in aperture aventi forma trapezoidale, si poserà il vetro-camera da mm.28 di quel serramento con caratteristiche antisfondamento.

In ogni appartamento è stata predisposta, a cura e spese della parte promittente, la fornitura e posa di una cassaforte. Tale cassaforte, avente le dimensioni massime indicate nel campione in visione in cantiere, sarà posizionata possibilmente in fregio alla struttura verticale in cemento armato e comunque all'interno della muratura a cassa-vuota perimetrale dell'edificio.

La parte Promissoria potrà suggerire una posizione che sia compatibile con le strutture dell'edificio e la posizione di linee passanti degli impianti. La collocazione della piccola cassaforte, se condivisa, potrebbe essere confermata all'interno di una camera letto dell'appartamento ed in posizione tale da non ostacolare l'arredo della camera stessa.

RISERVE

Ove nella presente descrizione tecnica siano previste più alternative, la scelta relativa spetta esclusivamente alla Parte Promittente che si riserva inoltre il diritto di modificare il tipo delle opere, degli impianti o sostituire i materiali indicati, sia nei locali comuni che in quelli particolari, garantendo la stessa efficienza di servizio e l'equivalenza complessiva di valore.

Riferimenti

IMMOBILIARE INCASE s.r.l.

Bardonecchia
via Medail 80
Tel. 0122 901729
Fax 0122 902629

Dott.ssa Antonella Ercolino_Amministratore unico

IMMOBILIARE INCASE s.r.l.

Torino
via della Rocca 34/H
Tel. 011 8124110
Fax 011 8138315

Geom. Massimiliano Frassino_Direttore vendite

www.immobiliareincase.it
info@immobiliareincase.it



WWW.IMMOBILIAREINCASE.IT

INCASE
SERVIZI IMMOBILIARI

