

ALLEGATO "B"

COMUNE DI CIRIE' (TO)

INTERVENTO EDILIZIO – STARLIGHT

Via Parco n. 27 angolo Via Piave-Via Vittorio Veneto – CIRIE' (TO)

Costruzione di n° 17 + 15 alloggi con relative pertinenze

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Gentile Signore,

nel rimetterle il presente fascicolo nel quale sono illustrate le caratteristiche dell'intervento. Sia sotto il profilo urbanistico architettonico, sia sotto l'aspetto delle soluzioni tecniche adottate, sottoponiamo al Suo attento esame quanto da noi organizzato per la migliore realizzazione dello stabile che sorgerà in Ciriè (TO) – Via Parco, n. 27 angolo con Via Piave e Via Vittorio Veneto.

L'intervento è inserito nel Piano Regolatore Generale Comunale, regolato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ciriè (TO) .

L'intervento prevede la realizzazione di insediamento residenziale costituito da due fabbricati a 4 piani abitabili fuori terra oltre autorimessa interrata.

Il programma edilizio attuato dalla IMMOBILIARE SANT'EVASIO S.r.l. e realizzato dall'impresa di Costruzioni CO.GA.L. s.r.l. prevede la realizzazione di n. 17+15 alloggi con relative cantine e box auto.

La tipologia degli alloggi è disciplinata in modo preciso dalla norme relative all'edilizia residenziale.

Dalla lettura delle pagine seguenti, che costituiscono un estratto esplicativo del capitolato dei lavori, è possibile desumere la validità della tecnica costruttiva e l'ottima qualità dei materiali impiegati.

Nella fase di progettazione è stata posta una particolare cura al fine di ridurre le barriere architettoniche e permettere quindi una buona fruibilità degli spazi interni alle abitazioni e delle parti comuni, anche a persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

Molta attenzione è stata posta sia nella cura dei particolari architettonici sia nel calcolo della struttura in c.a., realizzati secondo le più recenti teorie per la progettazione di opere in conglomerato cementizio, sia nella scelta dei materiali, in special modo per quanto riguarda gli isolamenti termici caratterizzati da elevata coibenza, i rivestimenti interni degli alloggi, le pavimentazioni in ceramica, generalmente superiori al livello medio degli insediamenti residenziali.

Elementi caratterizzanti, che contribuiscono a conferire un tono superiore alla costruzione, sono il sistema di riscaldamento a pavimento e di produzione di acqua sanitaria realizzato con allaccio alla rete di Teleriscaldamento di Ciriè servito dalla Società etc Ecotermica Ciriè S.r.l. e lettura autonoma per ogni singola unità abitativa, il cronotermostato per ogni alloggio, i serramenti esterni in Alluminio a taglio termico/Legno interno ed i portoncini di ingresso agli alloggi previsti del tipo blindato, nonché il videocitofono. I balconi sono di grandi dimensioni ed integrano lo spazio dell'abitazione.

Confidiamo che il nostro impegno sia di beneficio a tutti i proprietari che aspirano ad avere un alloggio confortevole ed elegante in un complesso che avrà bassi costi di gestione e manutenzione nel tempo.

ORINO li, 17 Gennaio 2024

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

GENERALITA'

L'edificio sarà realizzato nel pieno rispetto delle prescrizioni costruttive e tipologiche stabilite dallo strumento urbanistico vigente, nonché dalle prescrizioni e condizioni stabilite dal PERMESSO DI COSTRUIRE n° 13/2023 del 08/08/23 rilasciato dal Comune di CIRIÈ' (TO).

La proprietà dello stabile soggetto all'intervento di costruzione è della Immobiliare SANT'EVASIO srl di cui la CO.GA.L.srl detiene il 100% delle quote.

Si specifica inoltre che l'edificio in Costruzione avrà per ogni unità abitativa la **Certificazione Energetica di CLASSE A3** con conseguenza di un notevole risparmio sulle spese di gestione ordinarie.

SCAVO DI SBANCAMENTO, FONDAZIONI, STRUTTURE PORTANTI, SOLAI (Solo per Autorimessa).

Lo scavo generale di sbancamento sarà conforme alla prevista sistemazione degli interrati e delle sistemazioni del piano terreno.

Fondazioni, strutture portanti e solai corrisponderanno ai dimensionamenti risultanti dai calcoli statici predisposti dal progettista delle opere in cemento armato; in particolare verranno realizzate alla profondità ritenuta necessaria dalla relazione geologica e conformi alle ultime leggi in materia antisismica.

La struttura in c.a. sarà di tipo tradizionale con solai in calcestruzzo gettati in opera con solette piene ed il tutto secondo le ultime Leggi di Strutture antisismiche.

MURATURE PERIMETRALI

Le murature perimetrali dei piani fuori terra saranno in parte C.A. e POROTON, realizzate in parte con muratura rivestita piastrelle antigelive o similare ed in parte in muro grezzo intonacato e rifinito con pittura per esterni, spessore cm 25 . Il materiale isolante posto all'esterno della muratura (Sistema tipo "a cappotto"), sarà costituito da pannelli rigidi di polistirolo espanso o lana di vetro o altro materiale equivalente tale da soddisfare quanto previsto nel calcolo degli isolamenti termici eseguito a norma della Legge n. 10/91 e successive modifiche.

MURATURE INTERNE

Le pareti divisorie fra appartamenti e vano scala saranno realizzate con doppia parete di mattoni pieni da cm 7 con isolamento termico in polistirolo espanso o lana di vetro; i divisori fra appartamenti saranno realizzati, dove tecnicamente possibile, con doppia parete di mattoni pieni posti di coltello o 9 fori pesante, con interposto isolante acustico, costituito da pannelli semirigidi di lana di vetro, spessore minimo cm 4.

I divisori interni degli alloggi saranno realizzati con mattoni 6-4 fori, spessore al rustico cm 6/7.

I divisori dei box, delle cantine e tra i box e le cantine saranno in blocchi Cls o similari lavorati a facciavista.

INTONACI

Saranno realizzati con:

- intonaco di grassello in calce su rinzaffo di calce idraulica: cucine e bagni per la parte non rivestita da piastrelle;
- intonaco a platrio di scagliola su preparazione a cemento: ingressi, corridoi e disimpegni, armadi a muro, soggiorno e camere degli alloggi, pianerottoli, vani scale.

TETTO DI COPERTURA ULTIMO ALLOGGIO

Il manto di copertura dell'alloggio all'ultimo piano sarà del tipo "Tetto Piano" coibentato ed impermeabilizzato a norma di legge.

La struttura portante sarà in cemento armato e verrà realizzata una copertura tipo "Tetto Giardino" e verrà in parte destinato per accogliere i pannelli Fotovoltaici e Solare Termico per il fabbisogno a norma di legge del fabbricato..

ASCENSORE

L'ascensore sarà realizzato dalla ditta SCHINDLER spa o KONE spa ed avrà cinque sbarchi ovvero fino al piano interrato, al piano terreno, al primo piano, al secondo piano ed al terzo.

Il modello scelto sarà caratterizzato da un'estetica importante e da una silenziosità ai massimi livelli.

La cabina sarà dotata di combinatore telefonico al fine di allertare tempestivamente la ditta di manutenzione per eventuali interventi.

Qualora si dovesse interrompere l'ascesa o la discesa della cabina, essa si posizionerà automaticamente al piano inferiore e le porte si apriranno automaticamente.

ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO

Tutti i pavimenti dovranno risultare isolati acusticamente mediante la posa di uno strato di isol-gomma o similare; su tale strato dovrà essere realizzato un sottofondo ripartitore, che al fine di garantire l'isolamento termico previsto potrà essere in cemento cellulare tipo ISOCAL o altro tipo di materiale di pari costo, proposto dalla D.L., purchè con analoghe capacità coibenti.

Tutte le murature perimetrali saranno isolate termicamente, secondo quanto risultante dai calcoli richiesti per rispettare la Legge 10/91 o successive, tramite lastre di polistirolo espanso ad alta densità o materiali equivalenti.

L'isolamento termico sul piano piloty-portico avverrà mediante la posa a cappotto di adeguato materiale previsto nel calcolo della Legge 10/91 o successive.

L'isolamento acustico tra unità contigue verrà eseguito tramite due muri completamente staccati su foglio di materiale isolante e con interposto materassino di lana di vetro.

PAVIMENTI, SCALE, SOGLIE E DAVANZALI

-Le cantine e le autorimesse saranno pavimentati con battuto di cemento lisciato.

-La pietra di rivestimento della scala sarà in Granito o pietra a scelta dell'Architetto, avrà uno spessore di cm 3 per le pedate e di cm 2 per i pianerottoli; le scale saranno rifinite con zoccoli a muro di altezza pari all'alzata.

-Le cucine saranno pavimentate con piastrelle di monocottura o Grès porcellanato delle dimensioni 30x30 o 40x40 o tipo Listello Parquet posato a Tolda di nave. Lo zoccolino, dove previsto, sarà in legno.

-Gli ingressi, i soggiorni e i disimpegni degli alloggi saranno pavimentati con piastrelle di monocottura o Grès porcellanato delle dimensioni di cm 30x30 o 40x40 o tipo Listello Parquet posato a Tolda di nave, completi di zoccolino in legno a scelta della D.L.

-Le camere da letto ,oltre la ceramica potranno essere pavimentate in legno tipo Lamparquet, spess. 10 mm, preverniciato, completi di zoccolino in legno.

-Bagni e ripostigli saranno pavimentati con piastrelle in ceramica smaltata, formato 20x20 o 30x30 o come le altre stanze.

-I balconi di norma saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato ingelivo. Le soglie delle porte dei balconi, le copertine dei balconi stessi e i davanzali esterni saranno in Granito Bianco Sardo; i davanzali interni saranno in Granito Bianco Sardo o Rosa Porrino Lucido o a scelta del cliente.

RIVESTIMENTI INTERNI

Il rivestimento delle pareti dei bagni sarà realizzato con piastrelle di ceramica smaltata e colorata, di dimensioni 20 x 20, realizzando opportuni coordinamenti con i pavimenti; l'altezza di tale rivestimento sarà di 2,20-2,25 mt

Nelle cucine la parete dei servizi attrezzata e due risvolti di circa cm 60 o fino al primo spigolo verranno rivestiti di piastrelle smaltate colorate di dimensioni 20 x 20 di disegno moderno e per un'altezza di cm 200 circa.

SERRAMENTI

I serramenti saranno in legno con il lato esterno in Alluminio a protezione delle intemperie, di colore a scelta D.L. , di spessore adeguato alle dimensioni delle aperture. Le cerniere saranno robuste e di numero sufficiente , le cremonesi saranno di buona forma e funzionamento.

Le maniglie, i maniglioni e le leve di comando saranno in materiali resistenti all'abrasione, all'erosione ed alle sollecitazioni meccaniche relative al loro normale impiego.

I suddetti serramenti saranno corredati di tapparelle esterne in alluminio con rinforzi e ganci anti-infrangimento e lamelle direzionabili tipo Veneziana.

I vetri dei serramenti esterni saranno a vetro-a doppia camera interna, ed adatti a soddisfare i calcoli della Legge 10/91 o successive.

Le porte interne degli alloggi saranno in tamburato di legno o laminato a tinte varie da scegliere, eseguite secondo i disegni di progetto, complete di serratura tipo normale con chiave e maniglia in ottone lucido o cromate.

In linea di massima, salvo diversa indicazione, le porte interne saranno prive di vetri.

I portoncini di accesso agli alloggi saranno del tipo blindato, ad un solo battente, rivestito in legno di colore come la scelta delle porte interne, con maniglia interna e pomolo esterno; spioncino e fermo di sicurezza.

Le serrature saranno del tipo con chiave a doppia mappa, a quattro mandate e mezzo giro.

Le porte delle cantine saranno del tipo tamburato e coibentato verniciate con telaio fisso.

Le porte delle singole autorimesse saranno in lamiera zincata, del tipo basculante.

RINGHIERE E PARAPETTI

Le scale interne saranno munite di ringhiera in ferro con mancorrente in legno o tubolare in ferro opportunamente trattati, secondo i disegni e le disposizioni della D.L.

Le ringhiere dei balconi saranno realizzati in profilati in ferro verniciati a smalto previo trattamento antiruggine e rifiniti con una copertina di Granito Bianco Sardo levigato.

Il tutto secondo quanto previsto in progetto.

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO ED ACQUA PER USO DOMESTICO

Il riscaldamento avverrà mediante la tecnologia a “pannelli radianti”, alimentato da acqua calda prodotta da un impianto di Teleriscaldamento presente nella Via Vittorio Veneto con arrivo di due scambiatori contabilizzati ubicati in un apposito locale adibito a C. T. al piano interrato dei due fabbricati; ogni singolo alloggio disporrà di una centralina predisposta per la regolazione e la lettura dei consumi sia del riscaldamento sia dell'acqua calda sanitaria.

Gli impianti di cui al presente articolo ed i loro accessori saranno conformi e risponderanno a quanto stabilito dalle norme e dalle disposizioni ministeriali in vigore.

L'acqua calda sarà distribuita con una tubazione “a ricircolo” e alimenterà tutti gli apparecchi igienico-sanitari indicati sui disegni ossia: lavabi, bidet, vasche/docce.

IMPIANTO GAS PER USO DOMESTICO

Non sarà previsto un attacco in ogni cucina ma elettrico per una piastra ad Induzione.

IMPIANTO IDRAULICO E FOGNATURA NERA

L'allacciamento all'acquedotto comunale avverrà tramite tubazioni in acciaio Mannesman trafilato nei diametri adatti a fornire l'acqua nei servizi senza caduta di portata e pressione che non siano imputabili alla rete dell'acquedotto; potranno essere usati in alternativa altri materiali idonei per adduzione dell'acqua nell'impianto idrosanitario. Oltre al contatore generale del condominio, sarà previsto un contatore per ogni unità immobiliare collocato nel bagno o nella nicchia predisposta per la misurazione delle calorie consumate..

Saranno previsti per ogni alloggio, in opportuna posizione, gli attacchi acqua fredda per lavastoviglie e lavatrice con relativi scarichi.

Gli scarichi orizzontali e verticali delle acque nere e di cucina, saranno realizzati con tubazioni di materie sintetiche termoplastiche, tipo Geberit, resistenti alla corrosione ed alle sostanze chimiche aggressive quali acidi e solventi. Nel tratto di fognatura bianca e nera che collega l'edificio alle fognature comunali saranno sistemati pozzetti di ispezione e chiusini nel numero e del tipo stabiliti nel progetto esecutivo.

APPARECCHI IGIENICO SANITARI

In ogni cucina sarà previsto un attacco di carico e scarico per un lavello; inoltre sarà predisposto un attacco per lavastoviglie con relativo scarico.

Il bagno sarà dotato dei seguenti apparecchi:

- vasca da bagno o piatto doccia in vetroresina, di dimensioni adeguate, corredata di rubinetteria per acqua calda e fredda in ottone cromato;
- lavabo a semicolonna in vetrochina cm 65x54 circa, corredata di rubinetteria Mix separata per acqua calda e fredda;
- vaso sospeso o a pavimento filo muro in vetrochina completo dei normali accessori con cassetta tipo Geberit ad incasso;
- bidet sospeso o a pavimento filo muro in vetrochina dimensione 61x35 corredata di rubinetteria Mix separata per acqua calda e fredda

Tutti gli apparecchi saranno di prima scelta commerciale di primaria marca nazionale (tipo Duravit serie "D-Code" con rubinetterie monoforo cromato della Grohe serie tipo "EUROSMART" o similari).

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DELL' ENERGIA ELETTRICA PUNTI PREVISTI

L'impianto in oggetto comprenderà tutte quelle opere previste ed occorrenti a dare perfettamente funzionante l'impianto elettrico dell'edificio compresi gli accessori di tutti gli apparecchi.

L'impianto avrà inizio a valle del punto di consegna dell'Ente dell'energia da parte dell'Ente distributore e dovrà essere eseguito secondo le norme attualmente in vigore dalle società distributrici seguendo le istruzioni e le normative del comando VV.FF.e le tabelle ENEL.

Gli armadi per i contatori saranno installati negli appositi armadi posti sulla recinzione o nel locale interrato come da indicazioni della società erogatrice.

I tubi da impiegare, dei diametri necessari, saranno in materiale termoplastico della serie pesante per gli attraversamenti a pavimento.

Di massima saranno previsti punti luce d'illuminazione, interni ed esterni, prese, ecc. tipo BTICINO serie MATIX GO con frutto bianco e placca bianca, come di seguito descritto. Gli alloggi saranno dotati di quadro con interruttore automatico magnetotermico salvavita .

L'impianto sarà di livello 1:

Gli alloggi saranno dotati di:

Quadro elettrico sezionato in sotto circuiti funzione della superficie calpestabile dell'alloggio (A):

- due circuiti se $A \leq 50mq$
- tre circuiti se $50mq < A \leq 75mq$
- quattro circuiti se $75mq < A \leq 125mq$
- cinque circuiti se $A > 125mq$

Lampada di emergenza estraibile

- una lampada di emergenza se $A \leq 100mq$
- due lampada di emergenza se $A > 100mq$

Nell'ingresso

- n. 1 Punto luce con pulsante di comando almeno su due porte affacci antesi sull'ingresso;
- n. 1 Videocitofono con apri porta
- n. 1 Suoneria
- n. 1 Presa 10/16A

Nei bagni

- n. 1 Punto luce con interruttore all'esterno;
- n. 1 Attacco appliques con interruttore
- n. 1 Presa 10/16A
- n. 1 Presa universale comandata da bipolare

Nelle cucine

- n. 1 Punto luce con interruttore
- n. 1 Punto luce cappa
- n. 2 Prese universali comandate da bipolare
- n. 2 Presa 10/16A sopra top
- n. 1 Punto presa TV
- n. 1 Punto presa TL
- n. 1 Punto presa per piano ad induzione

Nei Soggiorni, camere da letto, studio $8mq < A \leq 12mq$

- n. 1 Punto luce con interruttore (deviatore per il soggiorno)
- n. 3 Punto Presa 10/16A entro scatola 503
- n. 1 Punto Presa 10/16A entro scatola 506
- n. 1 Punto presa TV
- n. 1 Punto presa SAT
- n. 1 Punto presa TL

Nei Soggiorni, camere da letto, studio $12mq < A \leq 20mq$

- n. 1 Punto luce con interruttore (deviatore per il soggiorno e camere matrimoniali)
- n. 4 Punto Presa 10/16A entro scatola 503
- n. 1 Punto Presa 10/16A entro scatola 506
- n. 1 Punto presa TV
- n. 1 Punto presa SAT
- n. 1 Punto presa TL

Nei Soggiorni, camere da letto, studio A>20mq

- n. 2 Punto luce con interruttore (deviatore per il soggiorno)
- n. 5 Punto Presa 10/16A entro scatola 503
- n. 1 Punto Presa 10/16A entro scatola 506
- n. 1 Punto presa TV
- n. 1 Punto presa SAT
- n. 1 Punto presa TL

Nei Balconi/Terrazzi con superficie ≥ 10 mq

- n. 1 Punto luce con interruttore
- n. 1 Punto Presa 10/16A entro scatola

Nelle cantine collegate al rispettivo contatore alloggio

- n. 1 Punto luce con interruttore e plafoniera IP65 Beghelli BS100 S670 LED
- n. 1 Punto Presa 10/16A entro scatola

Nei Box collegati al rispettivo contatore alloggio

- n. 1 Punto luce con interruttore e plafoniera IP65 Beghelli BS100 M1280 LED
- n. 1 Punto Presa 10/16A entro scatola

IMPIANTO TELEFONICO

In ogni alloggio sarà prevista l'installazione di un attacco telefonico nel soggiorno o nell'ingresso, pronto al collegamento, secondo le disposizioni impartite dalla TIM o similare.

IMPIANTO TV-SATELLITARE

Ogni singolo alloggio sarà dotato di una presa localizzata nel soggiorno e camere da letto collegata con l'antenna centralizzata della televisione sia digitale terrestre che Satellitare Europea.

IMPIANTO VIDEO-CITOFONO

In corrispondenza dell'ingresso pedonale è previsto un impianto di videocitofono a parete o a piedistallo, realizzato con apparecchi interfonici.

L'apparecchio video-citofonico interno ad ogni alloggio, da posare nell'ingresso in prossimità del portoncino, sarà del tipo ad incasso o esterno se tecnicamente richiesto, con pulsante apriporta a due aperture.

SISTEMAZIONI ESTERNE

All'esterno del fabbricato verranno realizzate delle aiuole fiorite, in modo da creare un piacevole giardino.

Molta attenzione sarà posta nella scelta delle piante e nel miscuglio dell'erba da seminarsi.

La delimitazione del lotto verso la via carrabile sarà realizzata con muretto in cls con sovrastante recinzione metallica.

Il cancello carraio sarà costituito con profilati in ferro verniciati e sarà dotato di apertura meccanizzata (pistone oleodinamico).

MODIFICHE

Potranno essere variate le posizioni ed i sensi di apertura delle porte interne, la disposizione degli apparecchi nei bagni e nelle cucine così pure la posizione dei vani per contatore, delle canne fumarie, scarichi, ecc.

Tutte le dimensioni, le qualità e le caratteristiche in genere previste dal presente capitolato e dai disegni allegati, sono suscettibili di variazioni entro i limiti di tolleranza comunemente e commercialmente ammessi o comunque dettati da esigenze strutturali o estetiche. Sono infine fatte salve tutte le eventuali variazioni ai progetti, incluse eventuali servitù relative agli impianti tecnologici, che venissero richieste dalle autorità competenti in sede di permessi, licenze o concessioni.

Le modifiche che l'assegnatario di ogni singolo alloggio volesse apportare, dovranno essere segnalate in tempo utile ed inoltre dovranno soddisfare le normative igienico-edilizie previste dai regolamenti in vigore.



CO.GA.L. S.R.L.
Via San Giovanni, 2 - 10073 Ciriè (To)
Partita i.v.a. 09202530011