

**RESIDENZA CASCINA “LA FONTE”  
VILLARBASSE  
VIA ALLA FONTE 3-5**



**CAPITOLATO DESCRITTIVO DELL'INTERVENTO**

**PROMOZIONE IMMOBILIARE:**



**IMPRESA F.LLI BUSCIETI s.r.l**  
Viale Gandhi n° 8 – 10051 - Avigliana (TO)  
011-9348885 – [info@buscieti.it](mailto:info@buscieti.it) [www.buscieti.it](http://www.buscieti.it)

**PROGETTAZIONE:**



**STUDIO TECNICO PRALAVORIO**  
Via Brayda 8/3 - 10090 - Villarbasse (TO)  
Tel. 011.952123 - [info@studiopralavorio.it](mailto:info@studiopralavorio.it)



Maggio 2019

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

### Complesso residenziale “CASCINA LA FONTE” - Villarbasse – Via alla fonte 3-5

Egregio Acquirente,

nel porgerLe il seguente fascicolo, nel quale sono illustrate le caratteristiche urbanistiche, architettoniche e tecniche dell'intervento, sottoponiamo al Suo attento esame, quanto da noi organizzato per la migliore trasformazione dello stabile esistente in Via alla fonte.

Tale intervento verrà effettuato nel pieno centro storico di Villarbasse, realtà caratterizzata da un buon numero di edifici rurali recuperati da uno stato di decadenza e trasformati in residenze di alto pregio.

Questa connotazione, unita ad un'ottimale esposizione della cittadina, accresce il prestigio e la richiesta di una tipologia abitativa fortemente legata ad una cultura edificatoria tradizionale della zona.

Il complesso residenziale sarà costituito da cinque unità abitative indipendenti, con giardino privato, garages con soppalco e parti comuni; il tutto in un'area recintata di circa 1.200 mq.

Lo studio tipologico, compatibilmente con i vincoli dettati dalle norme vigenti e dai regolamenti comunali, è stato affrontato alla luce della necessità di soddisfare le esigenze abitative in tutte le possibili articolazioni, cercando di conferire alla struttura la massima regolarità e semplicità, al fine di realizzare il maggior livello possibile di controllo, sia progettuale che esecutivo e di verificabilità tecnico economica dell'intero processo di trasformazione, fermo restando una finitura medio-alta prevista per abitazioni di tipo signorile ed una riproposizione di elementi architettonici della cultura edificatoria tradizionale presente nel territorio.

Dalla lettura delle pagine seguenti, che costituiscono un estratto conciso ma completo del capitolato dei lavori, è possibile desumere le tecniche costruttive e la qualità dei materiali impiegati.

Particolare attenzione è stata posta nella scelta dei materiali per quanto riguarda gli isolamenti termici e acustici, i rivestimenti e le pavimentazioni degli alloggi, la sistemazione delle aree esterne, gli impianti autonomi, gli accessori bagno ed i serramenti esterni ed interni.

Confidiamo che il nostro impegno ed i nostri sforzi, Le consentiranno di ottenere in proprietà un alloggio confortevole ed elegante con un costo complessivo molto interessante.

Buona lettura.

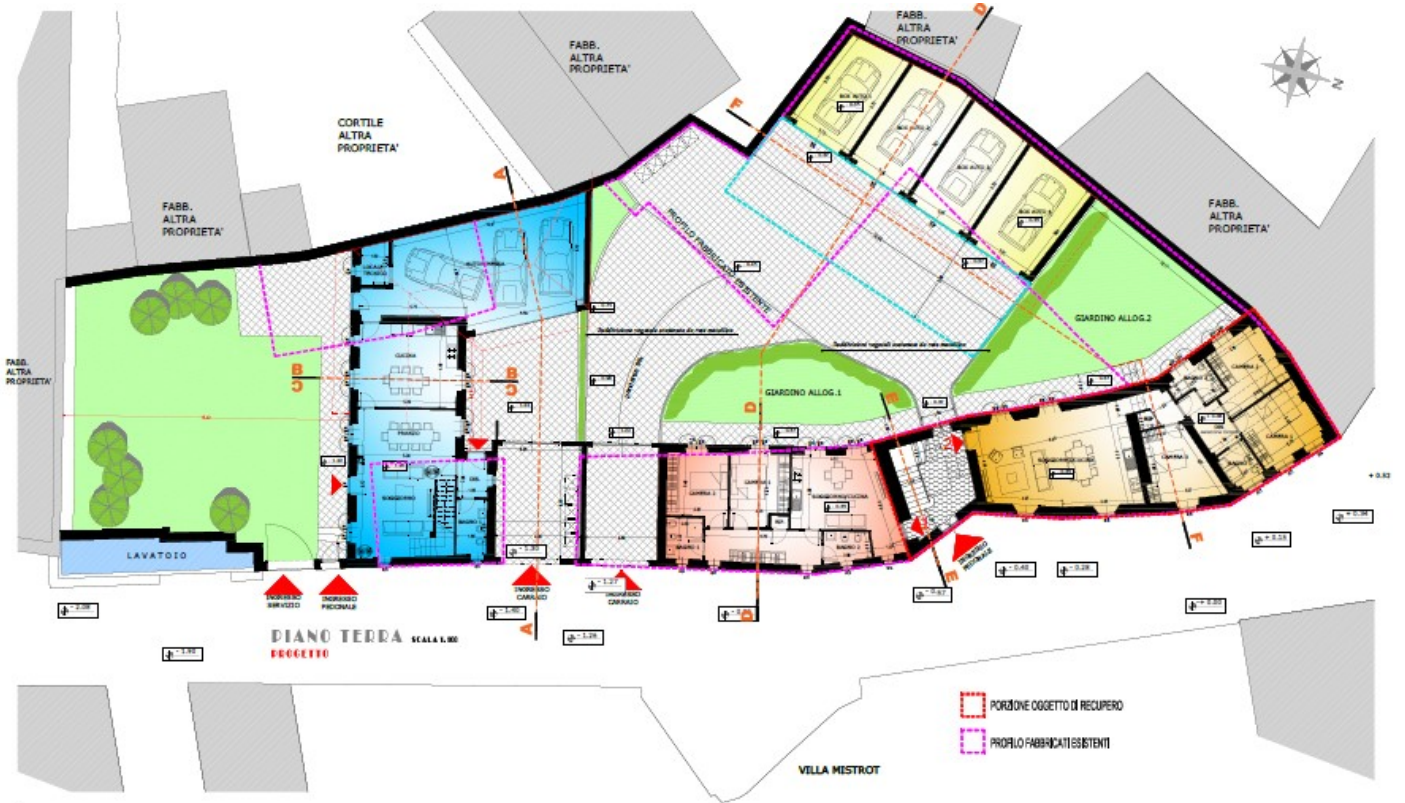


## IMMAGINI DELL'INTERVENTO CASCINA "LA FONTE"





## **SCHEMA D'INSIEME PROGETTO CASCINA “LA FONTE”**





## GENERALITA'

L'edificio sarà realizzato nel pieno rispetto delle prescrizioni costruttive e tipologiche stabilite dallo strumento urbanistico vigente.

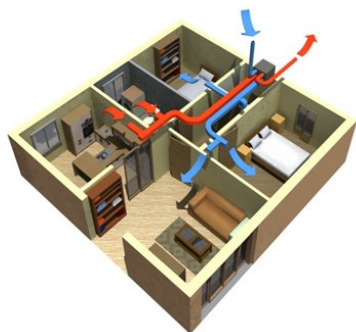
- 1) Si interverrà sulla **Muratura portante** dell'edificio esistente adottando le migliori tecniche oggi impiegate e già consolidate per il risanamento strutturale, quali l'esecuzione di taglio nella muratura e relativa impermeabilizzazione o iniezioni chimiche cementizie. Inoltre si creerà un vespaio areato su tutte le superfici del fabbricato mediante l'utilizzo di "igloo", nonché la realizzazione di intercapedine in c.a. per le parti contro terra. La soletta del piano terra sarà quindi in cemento armato con relativo massetto superiore di allettamento. Sulle porzioni in progetto di nuova costruzione le strutture avranno le seguenti caratteristiche:
  - Fondazioni in cemento armato impermeabilizzato contro terra.
  - Struttura fuori terra costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento
- 2) **Il tetto** sarà realizzato a vista, tinta noce con travi di legno di abete lamellare opportunamente dimensionati, con soprastante tavolato perlinato. L'isolamento termo-acustico sarà realizzato come previsto dalla vigente normativa in materia di isolamento acustico ed il manto di copertura sarà di coppi antichizzati alla piemontese. I camini saranno realizzati in mattoni a vista antichizzati. Le gronde e tutta la faldaleria sarà realizzata in rame spessore 6/10.
- 3) **I tramezzi** interni di divisione tra i vari locali saranno in mattoni forati posati di coltello spessore cm. 8. La muratura perimetrale e quella che divide le unità abitative rimarranno in muratura piena. Mentre sulle porzioni di nuova costruzione, le pareti di tamponamento saranno ad alta efficienza energetica costituita da cappotto esterno in polistirene espanso, muratura in blocchi di laterizio alveolare fonoassorbente, strato isolante e parete interna in muratura e intonaco tradizionale.
- 4) **L'intonaco** interno in tutti i locali abitativi sarà del tipo civile rifinito a calce bianca, inoltre verranno messi in atto, sulle murature esistenti, tutti gli accorgimenti per effettuare il risanamento con intonaco anti-umidità.
- 5) **Le facciate** saranno intonacate con intonaco civile talocciato fine e tinteggiate con colore da concordare con l'U.T.C. del comune di Villarbasse.



- 6) **I sanitari**, in numero e tipologia come da progetto, saranno della marca HATRIA serie Fiabe o Fusion con cassetta di lavaggio ad incasso o serie CIELO mod. Easy o evo, rubinetteria Frattini. Vasca o doccia modello base in ceramica come da progetto della stessa marca dei sanitari.



- 7) **Gli scarichi** dei bagni e cucine saranno in tubi di Gheberit, e il carico verrà realizzato con tubi in multistrato; ogni unità abitativa avrà la canna fumaria in acciaio inox per la caldaia murale.
- 8) **L'impianto di riscaldamento** autonomo sarà realizzato con pannelli radianti a pavimento di nuova generazione funzionanti in bassa temperatura. Il tutto alimentato da impianto ibrido marca IMMERGAS o VIESSMAN, l'impianto di distribuzione verrà realizzato con tubi multistrato coibentati.
- 9) **Impianto di raffrescamento (predisposizione)**, in ogni unità immobiliare sarà predisposto l'impianto di raffrescamento a split (tubi e scatole di derivazione) per camere da letto e soggiorno.
- 10) **Impianto VMC**, ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto autonomo di ventilazione meccanica controllata a semplice flusso igroregolabile
- 11) **Impianto gas per uso domestico** sarà previsto un attacco in ogni cucina, realizzato con tubo posato a norma di legge, costituito da rubinetto con porta gomma nella posizione opportuna.



- 12) **Le scale**, verrà utilizzata la pietra di Luserna fiammata e spazzolata per tutti i davanzali interni ed esterni e finiture scale, per le soglie, per lo zoccolo perimetrale dell'edificio (altezza cm. 60 circa) e per la pavimentazione dei balconi si utilizzeranno lastre di pietra di Luserna fiammata.
- 13) **La pavimentazione e i rivestimenti** delle singole unità abitative saranno realizzati, compreso battiscopa appropriato, esclusi i decori e listelli, come da ampia campionatura:
- Zona giorno: € 40,00 al mq.
  - Le camere da letto: € 60,00 al mq, a scelta tra i seguenti parquet:
    - Lamparquet di Iroko di prima scelta UNI sp. 14 mm.
    - Rovere Occhio di pernice



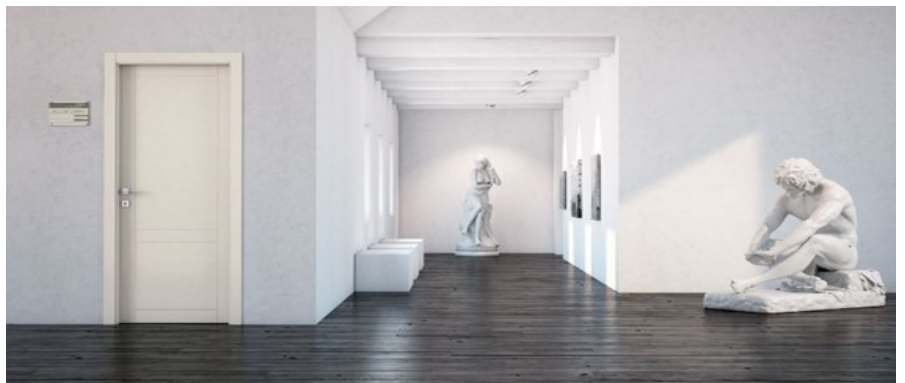
- I Bagni:
  - Pavimenti - € 40,00 al mq.
  - Rivestimenti - € 40,00 al mq.
- Rivestimenti Cucina: € 30,00 al mq.

14) **Le ringhiere dei balconi e il cancello** d'ingresso saranno in ferro a disegno semplice verniciati con prodotto ferro micaceo.

Il cancello condominiale sarà automatizzato e dotato di radiocomando.

15) **I serramenti esterni** saranno del tipo monoblocco in legno lamellare con persiane come previsto nel progetto L.10/91, spessore 68 mm e vetri basso-emissivi con persiane.

16) **Le porte** interne saranno della ditta ITALPORTE modello Graphica o serie Start (prezzi da listino circa € 600,00), i portoncini d'ingresso saranno della ditta TESIO.



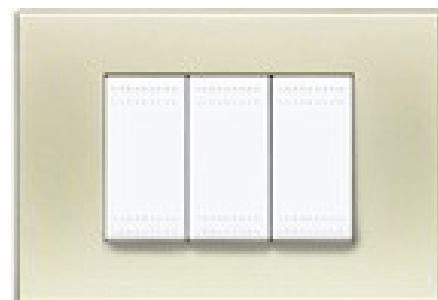
17) **La dotazione degli impianti: impianto elettrico**, impianto elettrico con frutti marca Bticino serie Light o Vimar serie Plana, con possibilità di impianto domotico a richiesta;

Negli appartamenti sono previsti i seguenti punti:

- Soggiorno
  - n. 1 centro luce invertito
  - n. 1 presa telefono
  - n. 3 prese
  - n. 1 presa TV
- Cucina
  - n. 1 centroluce interrotto



- n. 4 prese
- n. 1 presa per cappa
- n. 1 presa TV
- Disimpegno
  - n. 1 centro luce invertito
  - n. 1 presa
- Bagno
  - n. 2 punti luce interrotti
  - n. 1 presa
  - n. 1 presa protetta per lavatrice
  - n. 1 campanello a corda su vasca
- Bagno di servizio
  - n. 2 punti luce interrotto
  - n. 1 presa
  - n. 1 presa protetta per lavatrice
  - n. 1 campanello a corda per doccia
- Camera matrimoniale
  - n.1 punto luce invertito
  - n. 3 prese
  - n. 1 presa TV
  - n. 1 presa telefonico
- Cameretta
  - n. 1 punto luce deviato
  - n. 2 prese
  - n. 1 presa TV
  - n. 1 presa telefonico
- Ingresso
  - n. 1 videocitofono
  - n. 1 quadro di comando del tipo da incasso completo di:
    - n. 1 interruttore automatico magnetotermico per linea luce 2x10A
    - n. 1 interruttore automatico magnetotermico per linea prese 2x16A
    - n. 1 interruttore differenziale sensibilità 0,03A (salvavita)
    - n. 1 campanello a pulsante
- Box
  - n. 1 punto luce interrotto
  - n. 1 presa
  - n. 1 Punto per ricarica auto elettrica (opzionale per box plus)



Nota:

- I corpi illuminanti delle parti comuni saranno forniti in opera a scelta della D.L.
- Impianto per la ricezione dei canali televisivi con il digitale terrestre e satellitare;
- Impianto telefonico;
- Impianto videocitofonico a colori

18) **Le aree comuni** (cortile) saranno pavimentate con blocchetti di cemento di colore antichizzato del tipo porfido. Saranno realizzati con particolare cura le zone verdi a giardino privato e aree comuni come da progetto con esclusione di prato verde e piante all'interno. Sarà inoltre previsto n° 1 punto acqua a pozzetto e n° 1 punto luce in ogni giardino.



19) **I locali autorimessa** saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato come da campione fornito dall'impresa. Ogni locale sarà dotato di n° 1 punto luce e di n° 1 presa, con collegamento all'impianto principale dell'abitazione. Sarà dotato di portone sezionale rivestimento effetto legno e motorizzato con comando automatico.



Elenco di materiali e finiture puramente indicativo e soggetto a variazioni con mantenimento dello standard qualitativo indicato a discrezione dell'Impresa F.lli Buscieti s.r.l.

Le immagini rappresentate sono solo a scopo indicativo e non rappresentano forma di contratto.

N.B. sono escluse le attivazioni private di tutte le utenze.