

# VIA GIOVANNI CAMERANA 28

capitolato  
tecnico  
commerciale



**centocase**  
IMMOBILIARE

---

## INTRODUZIONE

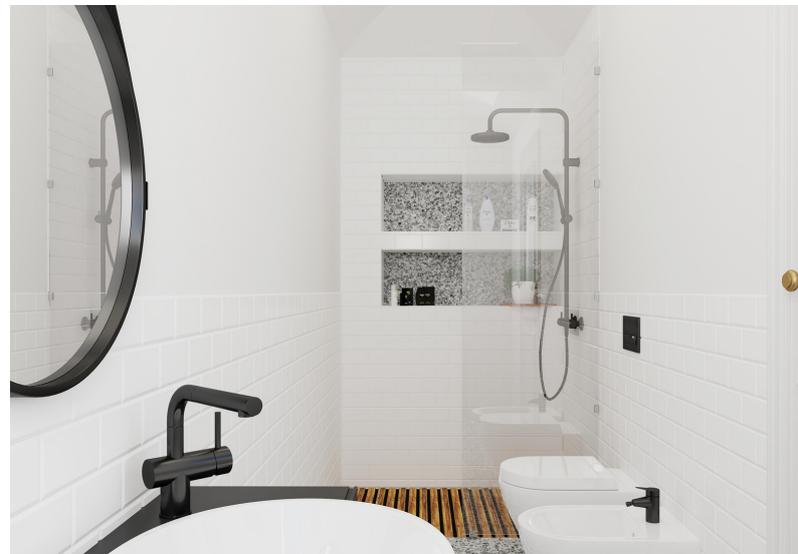
Descrizione lavori e capitolato tecnico commerciale per la ristrutturazione di un edificio residenziale in Via Giovanni Camerana 28 a Torino.

---

## NOTA

Il presente capitolato tecnico commerciale descrive come sarà ristrutturato l'edificio nel suo complesso e le varie unità immobiliari in particolare. Illustra agli acquirenti la struttura, gli impianti e le finiture degli appartamenti proposti in acquisto. Le soluzioni descritte non sono vincolanti e possono essere modificate con prodotti di pari valore dalla Direzione Lavori (DL), ferma restando la qualità complessiva dell'intervento. Le eventuali personalizzazioni richieste dai singoli acquirenti non vengono qui riportate. Tutte le immagini sono pubblicate a titolo esemplificativo, non vincolante e non costituiscono elemento contrattuale.





---

# CAPITOLATO

- STRUTTURE PORTANTI
- TETTO
- MURATURE
- INTONACI E DECORAZIONI
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- SERRAMENTI
- OPERE IN FERRO
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA AD USO DOMESTICO
- IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS
- IMPIANTO IDRICO-SANITARIO
- IMPIANTO ELETTRICO TELEFONICO E TV
- IMPIANTO ANTIFURTO E CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA
- ALLACCIAMENTI E IMPIANTO FOGNARIO
- VARIANTI D'OPERA
- CONDIZIONI GENERALI

---

## STRUTTURE PORTANTI

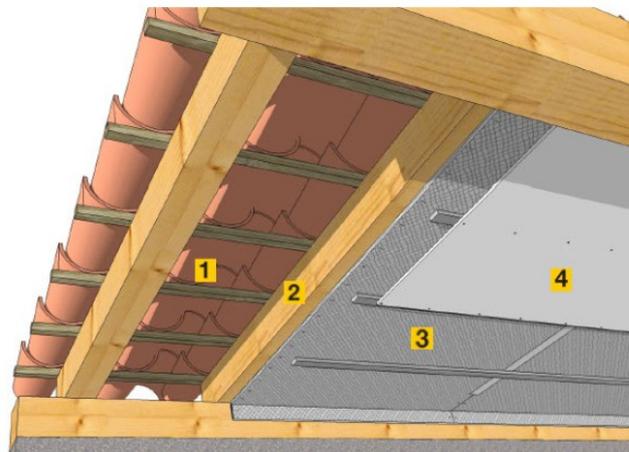
La struttura portante non sarà oggetto di intervento.

---

## TETTO

Il manto di copertura sarà in tegole di laterizio esistenti.  
La copertura verrà isolata internamente mediante il posizionamento di un tavolato di legno sbiancato e opportunamente coibentato negli intervalli delle travi a vista secondo le disposizioni della D.L. e del Termotecnico incaricato.

1. copertura esistente
2. travi di legno
3. materiale isolante
4. tavolato di legno sbiancato



---

## MURATURE

### *Murature esterne*

Le murature esterne perimetrali saranno quelle esistenti.

### *Murature interne*

Le tramezzature interne saranno prevalentemente quelle esistenti, ove necessaria la realizzazione di nuovi tramezzi verrà utilizzato il mattone semipieno.



---

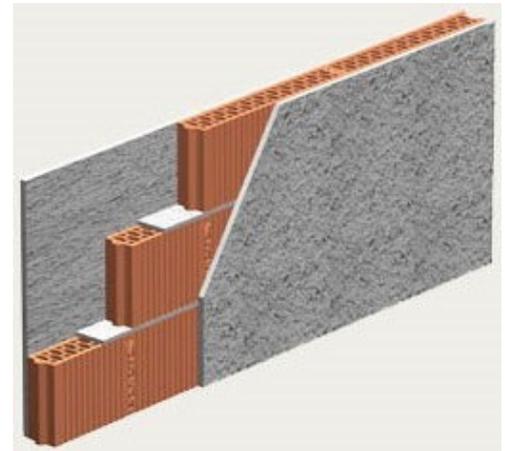
## INTONACI E DECORAZIONI

Saranno utilizzati intonaci tradizionali o premiscelati con finitura liscia per tutte le pareti ed i soffitti interni.

(soffitto in legno a vista per l'appartamento al piano sottotetto)

Le facciate saranno intonacate a civile abitazione, tinteggiate o ripulite secondo il colore scelto dalla D.L.

Le parti comuni, il vano scala, le ringhiere saranno tinteggiate con materiale idoneo.



---

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le pavimentazioni saranno le seguenti:

- Nel disimpegno, nel locale living e nel bagno ci sarà una pavimentazione in gres porcellanato di dimensione cm 60x60. Queste pavimentazioni riproducono le suggestive ed eterogenee nuances della pietra per un effetto completamente naturale.
- Nelle camere sarà pulito, levigato e verniciato il palchetto esistente.

I battiscopa saranno in legno laccato bianco secondo campionatura presente in cantiere.

I rivestimenti saranno i seguenti:

- Nei bagni ci sarà un rivestimento in ceramica (tipo diamantina colore bianco) fino ad un'altezza di cm 120 e cm 200 per le pareti doccia.
- Nelle pareti attrezzate delle cucine ci sarà un rivestimento in ceramica (tipo diamantina colore bianco) in quella porzione di spazio tra i pensili, il piano cottura e il lavello che va necessariamente protetta. Una fascia che va solitamente da cm 80 a cm 140 di altezza.

La scala condominiale sarà conservata e pulita.

Le soglie e i davanzali interni ed esterni di porte e finestre saranno in pietra naturale di idoneo spessore scelto dalla D.L.



gres porcellanato cm 60x60



palchetto esistente



diamantina colore bianco

---

## SERRAMENTI

I serramenti esterni saranno in legno lamellare di Pino, ad alto isolamento energetico e acustico. Robusta ferramenta (antiefrazione CLASSE 1), maniglie cromo satinata, doppio vetro con trattamento basso emissivo di sicurezza secondo UNI 7697.

Il sistema di oscuramento sarà costituito da scuri interni.

Le porte interne, presenti negli appartamenti, saranno oggetto di accurato restauro e tinteggiatura, complete di serrature di tipo normale con chiave e maniglia cromo satinata.

I portoncini di ingresso degli appartamenti saranno del tipo a due battenti.



---

## OPERE IN FERRO

Le opere in ferro comprendono la realizzazione delle ringhiere dei balconi.

---

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACS

L'impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria all'interno dell'abitazione, sarà costituito da una caldaia a condensazione, alimentata a gas metano, marca Immergas o similari con bollitore ACS annesso.

La distribuzione avverrà mediante radiatori del tipo a colonna in acciaio preverniciato bianco, corredati di staffe di sostegno bianche, valvole di sfiato, detentore micrometrico e valvola termostattizzabile. I bagni saranno corredati di termoarredo scaldasalviette di colore bianco.

In ogni appartamento sarà installato, in posizione baricentrica, un cronotermostato giornaliero per la regolazione della temperatura.



---

## IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

Sarà fornita tutta la rete di distribuzione del gas metano a partire dalla rete pubblica fino al punto di utilizzo della caldaia.

---

## IMPIANTO IDROCO-SANITARIO

La distribuzione interna le abitazioni avverrà mediante tubazioni di adduzione realizzate in tubi multistrato o similari e saranno posizionate sotto pavimento.

Sono previste per gli angoli cottura gli attacchi di carico e scarico del lavello e del lavastoviglie.

Ogni abitazione sarà dotata di un attacco di carico e scarico lavatrice.

I bagni saranno dotati dei seguenti apparecchi sanitari:

- lavabo Hatria serie Nido, integrato da una semicolonna
- vaso Hatria serie Nido, a pavimento filo muro, completo di sedile, cassetta incasso a doppio pulsante per lo scarico differenziato
- bidet Hatria serie Nido, a pavimento filo muro
- piatto doccia a pavimento cm 80x120
- rubinetterie Grohe secondo campionatura presente in cantiere



---

## IMPIANTO ELETTRICO TELEFONICO E TV

Dato in opera completo e funzionante (in conformità al Livello 2 della norma CEI 64-8) realizzato con scatole di derivazione in plastica, tubi corrugati protettivi in pvc incassati sotto pavimento o sotto intonaco, con placche e frutti della ditta Vimar serie Idea o similari.

### ***Impianto elettrico appartamenti e cantine***

- Ingresso/Corridoio - n. 2 Punti prese - n. 2 Punti luce
- Angolo cottura - (il piano cottura sarà a induzione) - n. 3 Punti prese - n. 1 Punto luce
- Camera da letto/Soggiorno/Studio  
Superficie calpestabile 8 mq/12 mq - n. 5 Punti prese - n. 2 Punto luce - n. 1 Presa TV  
Superficie calpestabile 12 mq/20 mq - n. 7 Punti prese - n. 2 Punti luce - n. 1 Presa TV  
Superficie calpestabile > 20 mq - n. 8 Punti prese - n. 3 Punti luce - n. 1 Presa TV
- Bagno - n. 2 Punti presa - n. 2 Punti luce
- Balcone - n. 1 Punto presa - n. 1 Punto luce
- Cantina - n. 1 Punto presa - n. 1 Punto luce

Verrà eseguito, per ogni appartamento, un impianto per il campanello comprensivo di pulsante con targhetta porta nome posto a fianco del portoncino d'ingresso.

Sarà eseguito un impianto di videocitofono per chiamata e comunicazione. L'impianto sarà completo di punto di presa esterna e monitor interno b/n per fissaggio a parete, con cornetta citofonica e pulsante di apertura serratura elettrica.

### ***Impianto elettrico parti comuni***

L'impianto elettrico delle scale e del portoncino d'ingresso, sarà eseguito in partenza da un contatore unico.

L'impianto di illuminazione delle scale sarà comandato da apparecchiatura crepuscolare di accensione e spegnimento automatici. I corpi illuminanti, in numero sufficiente a garantire l'illuminazione delle scale e dei pianerottoli, saranno realizzati con plafoniere a scelta della D.L. con lampade a basso consumo.

---

## IMPIANTO ANTIFURTO E CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA

In ogni abitazione saranno previste le tubazioni e le scatole per la predisposizione di un impianto antifurto volumetrico o perimetrale su ogni serramento esterno.

Inoltre, sarà prevista la realizzazione di un impianto di condizionamento dell'aria, con un'unità interna posta nel living e l'unità esterna posta nel balcone.

---

## **ALLACCIAMENTI E IMPIANTO FOGNARIO**

Saranno forniti tutti gli allacciamenti definitivi quali acquedotto, fognatura bianca e nera, energia elettrica, telefono e gas. Restano esclusi tutti i diritti per l'installazione dei contatori del gas e dell'energia elettrica.

---

## **CONDIZIONI GENERALI**

I prezzi di vendita delle unità immobiliari non sono soggette a variazione di prezzo nel corso della ristrutturazione.

L'individuazione delle unità immobiliari con le annesso pertinenze sono rappresentate nelle planimetrie di vendita sottoscritte in sede di contratto preliminare di compravendita. Ogni altro elaborato è da considerarsi non contrattuale e con valore puramente indicativo e non vincolante per la parte venditrice.

E' concesso alla parte venditrice, a suo insindacabile giudizio, variare il numero delle unità abitative nel rispetto dei vigenti standard urbanistici.

Ogni misura riportata nelle planimetrie può subire delle variazioni in sede di realizzazione. Le singole misure possono variare con tolleranza del 5%. Le misure per la definizione dell'arredamento vanno rilevate sul posto a manufatto completato. La parte venditrice non si assume al riguardo alcuna responsabilità.

---

## **VARIANTI D'OPERA**

La parte venditrice si riserva la facoltà di apportare al progetto e alla descrizione dei lavori, le varianti che riterrà opportune o che si rendessero necessarie anche dal punto di vista strutturale e garantisce che l'eventuale sostituzione di materiali e delle finiture avvenga con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiori a quelli descritti.

La parte venditrice si riserva inoltre la possibilità di ricavare vani tecnici o cavedi per il passaggio di canne, scarichi o altre tubazioni, anche se non previste nelle planimetrie, ma necessarie alla soluzione di problemi tecnici e/o strutturali. Sono infine fatte salve le eventuali variazioni ai progetti che venissero richieste dalle autorità competenti in sede di permessi, licenze e/o concessioni.

L'acquirente potrà durante l'esecuzione dei lavori richiedere opere supplementari o modifiche. Tali lavori dovranno essere eseguiti dall'impresa incaricata dalla proprietà, a spese dell'acquirente, previo insindacabile giudizio della stessa parte venditrice sulla loro effettuabilità e dovranno essere segnalate in tempo utile alla D.L. per essere autorizzate, ed inoltre dovranno soddisfare le normative igienico edilizie previste dai regolamenti in vigore.

La quotazione delle varianti richieste sarà computata in base alle varie attività interessate e concordate dalle parti prima dell'esecuzione delle medesime.

## CONTATTI



Via Vittorio Emanuele II, 17  
10023 Chieri TO

Piazza Gran Madre di Dio, 9  
10131 Torino TO

### Referente

Gianluca Tabis  
tel +39 011.9473073  
mob +39 335.6899840  
email [gianluca@centocase.info](mailto:gianluca@centocase.info)