

TORINO – VIA ALESSANDRIA 42

RELAZIONE TECNICA DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE (REV. 12/01/2023 BB)

1 – GENERALITÀ, PARTI COMUNI E SISTEMAZIONI ESTERNE

Il fabbricato sarà realizzato nel rispetto delle prescrizioni e condizioni stabilite nel permesso di costruire, nonché del PRGC del Comune di Torino, fermo restando che potranno essere apportate modifiche o varianti rispetto alle soluzioni tecniche previste nel presente capitolato tecnico-descrittivo, suggerite da esigenze tecniche ed estetiche che potranno manifestarsi anche in corso di esecuzione, senza che ciò costituisca variante, a condizione che le soluzioni alternative assicurino uno standard di qualità equivalente o superiore a quanto previsto nel presente capitolato e che siano approvate dal Comune.

Il Fabbricato sarà elevato a cinque piani (sei fuori terra) e sarà dotato delle seguenti parti comuni, oltre alla scale e all'ascensore:

- al piano terreno: ingresso, androne e corridoio d'accesso alle cantine private pertinenziali, alla zona contatori Enel ed all'area ecologica, oltre al cortile interno adibito a verde condominiale, corsia di accesso ai box auto privati e ricovero biciclette (rastrelliera);
- ai piani fuori terra cavedi e locali tecnici ispezionabili dal ripiano scale;
- al piano copertura dell'ultimo piano saranno posizionati dei pannelli fotovoltaici. La parte di copertura comune sarà accessibile da una botola posta nel vano scala.

Le parti comuni, come sopra elencate, saranno soggetti a servitù nei confronti del Condominio, per gli accessi e le opere di manutenzione, secondo le modalità specificate nel Regolamento di Condominio di futura stesura.

Alla quota della copertura potranno essere altresì previsti locali tecnici di servizio agli impianti tecnologici, oltre al passaggio di eventuali canalizzazioni orizzontali.

L'edificio considerato nel suo insieme medio, e non con riferimento alla singola unità immobiliare, sarà di classe energetica A.

Sono fatti salvi eventuali adeguamenti in conseguenza di disposizioni normative più restrittive rispetto agli impegni assunti con la presente relazione tecnica.

Tutte le unità saranno visitabili ai disabili e ai sensi di legge.

I giardini condominiali saranno sistemati a verde, eventualmente adornati con essenze arboree a scelta della D.L.

2 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

2.1 STRUTTURA DEL FABBRICATO

Le strutture portanti del fabbricato, fondazioni, pilastri e travi sono realizzate in conglomerato cementizio armato gettato in opera come anche le solette ai vari piani.

2.2 MURATURE PERIMETRALI, INTONACI E FACCIATE

Le murature perimetrali del piano terra (1° f.t.) saranno realizzate in blocchetti di cls o similari con finitura:

- intonacate e tinteggiate verso l'interno cortile e verso la strada pubblica (Via Alessandria e Via Lodi);
- intonacate e tinteggiate nelle parti comuni (vano scala, androne d'ingresso, corridoi cantine)
- rivestita da una lamiera microforata nella zona del portoncino di ingresso al fabbricato con finitura e colore a scelta della D.L. (lato esterno su via Alessandria);
- lasciate al rustico nelle pareti interne dei box e delle cantine.

Le murature perimetrali delle unità immobiliari a tutti i piani fuori terra saranno realizzate in muratura in blocchi Tipo Poroton da cm 25 abbinata con un "cappotto" termico in polistirene espanso sinterizzato dello spessore di cm 14 ad alte prestazioni con caratteristiche dettate dalla normativa e indicate a Permesso di Costruire, rifinite da uno strato di intonachino colorato; per la sola facciata verso Via Alessandria, l'intonachino avrà diverse granulometrie al fine di creare giochi estetici decorativi, a scelta della D.L.

Tutti gli intonaci utilizzati saranno del tipo premiscelato con rasatura superficiale. Il colore delle facciate sarà a scelta della D.L.

La sola parete perimetrale del vano scala verso Via Alessandria sarà in policarbonato con finitura e colore a scelta della D.L.

I davanzali interni e le soglie esterne saranno in pietra a scelta della D.L..

2.3 MURATURE INTERNE

Le tramezzature interne agli alloggi saranno in laterizio dello spessore al rustico di cm. 8 o cm 12 in corrispondenza degli impianti nei locali adibiti a servizio igienico sanitario e intonacate con intonaco premiscelato e rasatura a civile.

Tra gli alloggi attigui sarà realizzata una doppia muratura di cui una intonacata sulla facciata interna con interposto isolante termoacustico, tale da assicurare l'isolamento termico e quello acustico previsti dalle leggi in vigore.

Per le autorimesse e le cantine saranno realizzate suddivisioni, in blocchetti di cemento lasciati a vista verso l'interno e intonacati e tinteggiati verso il vano scala e corridoi condominiali.

2.4 COPERTURE ED IMPERMEABILIZZAZIONI

La copertura dell'edificio sarà realizzata in cemento armato.

La stratigrafia delle solette di copertura al piano attico e terrazzi sarà eseguita con isolamento con pannello di polistirene estruso o similari, massetto di protezione e pendenza, manto impermeabile E pavimento galleggiante sui terrazzi.

Le parti in metallo quali faldali, scossaline, gronde, pluviali in vista saranno in lamiera di acciaio preverniciato.

2.5 BALCONI E TERRAZZI

I balconi e terrazzi prospicienti le unità immobiliari saranno impermeabilizzati con guaina bituminosa posata a caldo e risvoltata sui muri o in alternativa con analoghi prodotti impermeabilizzanti.

Le ringhiere dei balconi saranno in lamiera di ferro microforata o similari del colore e della finitura scelte dalla D.L.

3 - CARATTERISTICHE DELLE FINITURE E DEGLI IMPIANTI

3.1 SERRAMENTI ESTERNI

Le finestre esterne e porte-finestre saranno di tipo monoblocco in PVC con specchiature in vetri camera dello spessore previsto dalla normativa vigente e saranno dotate di avvolgibili, fermo restando il rispetto della Normativa sul risparmio energetico.

Ove presente serramenti molto ampi, le ante saranno due/tre di cui una fissa e una/due apribili a battente, come da disegno e come verrà deciso dalla D.L.

Gli avvolgibili saranno in alluminio rinforzato e motorizzati comprensivi di linee elettriche e motore.

I portoncini di accesso agli alloggi saranno del tipo blindato marca Alias modello Steel-c con pannello di rivestimento liscio bianco modello Matrix, telaio perimetrale in acciaio anti-scasso, rostri di sicurezza, serratura a doppia mappa, spioncino.

I serramenti dei box privati saranno realizzati in lamiera di acciaio zincata preverniciata con apertura basculante; il box n° 6 potrà a scelta della D.L. essere chiuso da una porta basculante come gli altri box oppure essere lasciato aperto senza porta e suddiviso in due posti auto coperti. I basculanti saranno dotati di predisposizione elettrica (tubo corrugato vuoto) per eventuale motorizzazione.

Le porte delle cantine, dei locali tecnici, dei locali di sgombero e di accesso al retro dei box auto saranno in metallo pieno tamburato, zincato e preverniciato del colore scelto dalla D.L.

3.2 SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne, previste nelle posizioni indicate a progetto, saranno in legno bianche a battente, complete di maniglia, o similari. Dove indicato, le porte interne potranno essere a scrigno o scorrevole, come da planimetria allegata al preliminare.

3.3 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI, SCALE SOGLIE E DAVANZALI

I pavimenti di tutte le unità immobiliari saranno della seguente tipologia o similari:

- Palchetto in legno di Rovere nelle camere letto del tipo spazzolato spessore 10 mm. dimensione doga da 120 * 60/120 mm tipo marca Gaia disponibile in diverse tonalità;
- Ceramiche nelle altre camere: tipo Alfalux serie Materika, Garda, Kompact, Stucchi tutti-rettificate in diverse tonalità, colori e effetti dimensione indicativa 60*60 cm, 20*120 cm, ;
- Ceramiche tipo Saime serie Ferrocemento rettificato in diverse tonalità e colori, effetto cemento dimensione 60*60;
- Ceramiche tipo Tuscania serie North Wind, Decapè e Fjord tutti rettificati in diverse tonalità e colori, effetto legno dimensioni indicative 20*120 cm..

I pavimenti ed i rivestimenti in ceramica, per un'altezza di 1,20 mt. e di 2,00 mt. per l'area doccia, dei servizi saranno a scelta del cliente tra le seguenti tipologie di gres:

- Ceramiche tipo Alfalux serie Materika, Garda, Kompact, Stucchi tutti rettificati in diverse tonalità, colori e effetti dimensione 60*60 cm a pavimento e 30*60 cm a rivestimento;
- Ceramiche tipo Saime serie Ferrocemento rettificato in diverse tonalità e colori, effetto cemento dimensione 60*60 e 30*60 a rivestimento;
- Ceramiche tipo Tuscania serie North Wind, Decapè e Fjord tutti rettificati in diverse tonalità e colori, effetto legno dimensioni indicative 20*120 cm. solo disponibile a pavimento.

Tutti esposti presso il fornitore indicato dalla Parte Venditrice.

Le cucine e gli angoli cottura non saranno rivestiti.

Tutti i pavimenti, ove non siano in corrispondenza con pareti rivestite, saranno dotati di zoccolatura in legno grezzo da verniciare.

I pavimenti dei balconi e dei terrazzi verranno realizzati con pavimenti galleggianti in gres antigelivo da esterni posato su piedini rialzati o in doghe di wpc (finto legno).

Le pedate della scala condominiale saranno in pietra o ceramica con finitura a scelta della D.L. come anche l'androne condominiale ed i corridoi interni di accesso a box e cantine; i pavimenti dei box auto e delle cantine saranno in cemento liscio finitura al quarzo.

3.4 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA AD USO SANITARIO

La produzione dell'acqua calda per riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria sarà integralmente autonoma a mezzo di pompe di calore del tipo indicato negli allegati di progetto, dimensionata secondo normativa e con alimentazione elettrica.

Le unità esterne dotate di ventilatori saranno posizionate in appositi locali tecnici opportunamente coibentati acusticamente, ancorate a muro sopra la basculante dei box auto e/o sopra la soletta di copertura dell'ultimo piano. Le unità interne silenziate saranno poste sui balconi e terrazzi nelle posizioni indicate a progetto.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pannelli radianti sottopavimento e sarà realizzato con circuiti idraulici composti da tubazioni in polietilene reticolato posati su pannelli termoisolanti. Nei servizi sanitari sarà installato uno scaldasalviette ad alimentazione elettrica dimensionato come da progetto termico, del tipo scelto dalla D.L.

All'interno di ogni unità immobiliare sarà installato un cronotermostato ambiente programmabile.

All'interno di tali unità sarà installato un collettore di distribuzione in apposita cassetta di distribuzione, da cui dovranno partire le tubazioni in polietilene reticolato per l'alimentazione dei vari circuiti a pannelli radianti.

3.5 PANNELLI FOTOVOLTAICI

Verranno installati dei pannelli fotovoltaici con contatore a defalco allacciato alla rete elettrica IRETI in misura tale da garantire la produzione di energia elettrica di picco prevista dalla normativa vigente, con collegamento condominiale per l'alimentazione delle parti comuni.

I pannelli verranno installati sulla soletta di copertura dell'ultimo piano del Fabbricato.

3.6 IMPIANTO AUTONOMO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA CON RECUPERATORE DI CALORE

Tutte le unità saranno dotate di impianto di Ventilazione Meccanica Controllata a doppio flusso con recupero di calore dell'aria espulsa.

L'impianto sarà del tipo integralmente autonomo per ogni abitazione, con posizionamento della macchina all'interno del monoblocco del serramento, autonomo in ogni stanza con l'esclusione dei bagni e antibagno dove sarà prevista la sola estrazione meccanica.

3.7 IMPIANTO ASCENSORE

Sarà previsto un impianto di elevatore elettrico per trasporto persone del tipo con azionamento a funi e macchinario all'interno del vano corsa, con fermate a tutti i piani abitati compreso il piano terra (1°f.t.), rispondente ai requisiti di cui alla legge 13/89, del tipo a scelta della D.L.

3.8 IMPIANTO IDROSANITARIO

Saranno realizzate colonne montanti di carico e scarico passanti in appositi cavedi in muratura.

L'impianto idrico sanitario sarà composto da una rete di adduzione acqua fredda potabile derivata per ogni singola unità dall'allaccio condominiale.

La distribuzione all'interno delle singole unità avverrà con tubazioni passanti a pavimento coibentate, fino al raggiungimento dei rispettivi apparecchi sanitari o attacchi.

La contabilizzazione dei consumi di acqua sanitaria avverrà a mezzo di singoli contatori.

Gli apparecchi sanitari saranno del tipo sospeso:

- *Lavabi* : saranno del modello sospeso/appoggio di forma squadrata senza colonna, dotati di miscelatore monocomando per acqua calda e fredda del tipo Artceram Quadro 65 con sifone cromato;
- *Vasi all'inglese*: saranno del tipo sospeso modello Hidra serie My MW10 con sedile e coperchio in resina termoindurente, con relativi apparecchi di scarico e cassetta geberit ad incasso con placca Sigma bianca;
- *Bidet*: saranno del tipo sospeso modello Hidra serie My MW14, con miscelatore monocomando per acqua calda e fredda;
- *Piatti doccia*: saranno della Novellini modello Custom bianco cm. 80*100 o 80*120, h. 3,5 cm. (o minori dimensioni se lo spazio interno al bagno non fosse sufficiente) in vetroresina con miscelatore monocomando e saliscendi a colonna Carimali modello Così o Stick;

Tutti gli apparecchi saranno completi di miscelatori monocomando della Newform modello Extrò senza termostatico.

Le colonne degli scarichi fognari saranno realizzati con tubazioni di Geberit o similari tipo silenziato, con raccordo delle singole colonne al piano interrato in collettore di scarico verso la fognatura comunale.

3.9 IMPIANTO GAS

Gli appartamenti non saranno dotati di impianto gas per gli usi domestici.

3.10 PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO MULTI-SPLIT

In tutti gli appartamenti verrà fornito una predisposizione per un impianto di condizionamento completo di uno idrosplit per stanza con un massimo di n° 4 idrosplit per unità immobiliare, del tipo "sistema multi-split" per il raffrescamento estivo collegata alla pompa di calore. La scelta del posizionamento delle unità interne verrà definita dalla D.L., è esclusa la fornitura e posa delle unità interne.

3.11 IMPIANTO ELETTRICO

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto elettrico, realizzato in conformità a quanto prescritto dalle norme C.E.I. vigenti con l'ottenimento del livello prestazionale n° una stella, secondo le prescrizioni normative sulla base della dimensione delle unità immobiliari in oggetto e della dimensione delle stanze interne.

A protezione dell'impianto di ogni alloggio verranno disposti due o più interruttori differenziali magnetotermici automatici per un utilizzo previsto di 6 KW/h in funzione della superficie dell'unità immobiliare, inoltre verranno installati uno o due dispositivi per l'illuminazione di sicurezza in funzione della superficie dell'appartamento.

I corpi illuminanti all'interno delle unità immobiliari sono esclusi, ad eccezione dei corpi illuminanti dei terrazzi e balconi e delle parti comuni che saranno del tipo scelto dalla Direzione Lavori.

I vari componenti costituenti l'impianto (organi di comando, prese, placche, ecc..) saranno della Ticino serie Matix con placche in plastica bianche o nere.

Verrà inoltre fornita e posata la centralina per impianto videocitofonico.

Verrà installato un impianto TV digitale terrestre e satellitare, completo di antenna parabolica centralizzata e centralina elettronica per la ricezione delle principali reti nazionali locali, completo di linee di distribuzione coassiale, poste entro tubo PVC.

Verrà realizzato l'impianto telefonico con tubi incassati vuoti in PVC, comprese le necessarie scatole di derivazione e due prese di utilizzazione per ogni alloggio.

Tutti gli alloggi avranno la predisposizione per l'allacciamento della Fibra Ottica.

Gli appartamenti non saranno dotati di impianto a gas domestico per cui ogni cucina dovrà essere attrezzata con piastra elettrica o a induzione a carico della parte acquirente.

Nei box è prevista l'illuminazione e una presa allacciata alle parti comuni con contatore a defalco; sempre nel box è prevista la predisposizione (tubo vuoto) di una linea di ricarica automobile.

Nelle cantine è prevista l'illuminazione e una presa allacciata al contatore privato.

3.12 IMPIANTO CAMPANELLI E VIDEOCITOFONI

Verrà installato un campanello ad ogni ingresso di alloggio e un impianto videocitofono di comunicazione ed apriporta tra il cancelletto di ingresso su strada ed in corrispondenza degli accessi ai vani scala ad ogni appartamento.

3.13 OPERE DA DECORATORE

Non sono previste opere di decorazione interne alle varie unità immobiliari.

Sono previste le tinteggiature di tutte le pareti ed i soffitti intonacati dei locali condominiali, quali vano scala, androne e corridoi, il tutto con colori a scelta della D.L.

3.14 ALLACCIAMENTI

Verranno realizzate tutte le opere e le predisposizioni occorrenti per l'allacciamento all'Enel, rete fognaria, acquedotto e predisposizione impianto telefonico, nell'ambito di stretta pertinenza del fabbricato e ubicate all'interno del lotto.

Le richieste di contratto sono a carico del cliente.