



# Cascina Robilant

**una commercializzazione**



## **RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

---

**Restauro, risanamento e ristrutturazione  
Cascine del Castello del Drosso  
Strada del Drosso, 249  
Torino**

## **PREMESSA**

---

Il presente documento ha la finalità di esporre le caratteristiche principali dell'intervento di restauro, risanamento e ristrutturazione in oggetto.

Il capitolato descrittivo delle opere potrà essere comunque suscettibile di variazioni nella fase di realizzazione, sia per dimensioni che per caratteristiche, rispetto al progetto presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

I marchi delle aziende fornitrici segnalati nel presente capitolato sono citati in quanto descrivono le caratteristiche dei materiali prescelti e potrebbero essere suscettibili di modifiche e variazioni che si rendessero necessarie dovute a irreperibilità dei prodotti.

In fase di realizzazione la Direzione Lavori si riserva, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto, le varianti che si rendessero necessarie per motivi di carattere tecnico, funzionale, estetico o collegati alle procedure urbanistico-edilizie, senza che tali modifiche vadano ad inficiare il valore economico delle singole unità immobiliari.

Tutti gli interventi e le relative varianti dovranno essere approvati preventivamente dalla Direzione Lavori.

## **CONCEPT**

---

Cascina Robilant è una grande opportunità e al tempo stesso una sfida stimolante, ovvero ricavare da edifici antichi e di importante rilevanza storica 30 ville esclusive, di grande gusto e suggestione.

Il progetto di restauro, risanamento e ristrutturazione preserva il fascino delle strutture originarie, recuperandone e riutilizzando, dove possibile, i materiali. Porzioni di muro originale, coppi, travi antiche e soffitti voltati conferiscono a ciascuna villa caratteristiche uniche ed irripetibili.

Gli spazi sono stati studiati con attenzione, in modo da ottenere grande varietà di metrature e ambienti, per soddisfare ogni esigenza. Il fascino e il calore di un caminetto o di una stufa possono arricchire il soggiorno di ciascun alloggio (installazione su richiesta).

La posizione del sito è strategica: comodo alle principali arterie di collegamento e a pochi chilometri dal centro di Torino ma, al tempo stesso, nel cuore del parco fluviale del Sangone.

Il progetto prevede la realizzazione di unità abitative con tagli e layout flessibili, studiate sulla particolarità dell'edificio e facilmente modulabili in base alle esigenze di mercato, rese affascinanti dalla presenza di giardini privati e con la comodità di un box auto doppio.

Tutte le unità saranno personalizzabili grazie ad un capitolato con un'ampia scelta di materiali e alla possibilità di gestire e controllare la propria casa grazie alla predisposizione di sistemi di domotica.

# **DESCRIZIONE DELLE OPERE**

## **1 - STRUTTURE**

Sistema di costruzione tradizionale, in ambito di ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti. Le strutture sono costituite da murature esistenti o nuove, da orizzontamenti e strutture portanti esistenti di variegata tipologia costruttiva oppure da strutture nuove aggiuntive o sostitutive in legno, in cemento armato oppure miste legno-cemento.

## **2 - COPERTURE**

La copertura è a falde inclinate. Gli interventi prevedono il rifacimento del manto di copertura in coppi, struttura portante in travi di legno ed intavolato realizzato con doppio strato di perline in legno con interposto coibentante termico ad alta densità, formante un unico corpo. Tutti i faldali ed i raccordi attorno ai camini, aereatori, abbaini, ecc., saranno realizzati con lamiera di alluminio colore rame brunito. L'acqua dal tetto sarà raccolta e convogliata alle discese verticali a mezzo di grondaie, sempre in lamiera di alluminio colore rame brunito. Le discese verticali saranno in tubi di alluminio colore rame brunito. Lungo il perimetro dell'edificio, la copertura proteggerà le facciate e coprirà i sottostanti balconi.

## **3 - MURATURE ESTERNE**

Le nuove murature saranno del tipo a cassa vuota di spessore circa di 40 cm. Formate in conformità alle direttive progettuali da un muro esterno in mattoni doppio UNI da 12 cm. Intonacati e da un muro interno in mattoni semipieni pesanti; in ogni caso i mattoni saranno posati a fasce alterne con malta grigia; la parete interna della cassa vuota sarà collegata con tiranti alla cortina esterna. All'interno della cassa vuota sarà applicato un manto di coibentante termico.

## **4 - MURATURE INTERNE**

### **4.1 – divisori tra unità immobiliari**

Saranno realizzati in conformità alle stratigrafie progettuali, con l'utilizzo di blocchi laterizio Poroton Tramezza e doppia lastra di cartongesso per lato, con prestazioni certificate.

### **4.2 – Divisori interni**

Saranno realizzati in mattoni in foglio a quattro fori spessore circa 10 cm. In alternativa alla muratura tradizionale l'impresa potrà usare nuovi sistemi costruttivi con adeguate caratteristiche di isolamento acustico e termico. Tali sistemi dovranno ottenere l'approvazione della D.L. e della Committente.

## **5 – INTONACI**

Le pareti ed i soffitti dei locali di abitazione, gli ingressi, disimpegni e ripostigli ed in genere dei locali interni degli alloggi, verranno intonacati con intonaco premiscelato a base gesso, applicato a macchina (previa formazione di spigoli con rinforzo in lamiera zincata) e successiva rasatura a scagliola.

Le pareti ed i soffitti dei bagni e delle cucine, ove non siano previsti i rivestimenti, verranno intonacati con stabilitura di calce idrata e cemento su intonaco rustico in malta di calce eminentemente idraulica, tirato in piano a listello e frattazzato o con intonaco premiscelato come sopra, ma a base cemento.

L'intonaco delle pareti esterne verrà eseguito con intonacatura a base di calce idraulica per preservare le murature dall'umidità, con caratteristiche di durabilità e affidabilità nel tempo. L'intonaco sarà costituito da fasce di livello, finitura a rustico sotto staggia.

## **6 - PAVIMENTI E ZOCCOLINI**

### **6.1 - Porticati, marciapiedi al piano terreno**

Verranno realizzati con autobloccanti in simil-pietra, delle dimensioni 20x40 cm. circa, a scelta della D.L..

### **6.2 - Balconi in aggetto**

Interamente in legno, di essenza adatta per esterni ed adeguatamente trattato con idonei impregnanti.

### **6.3 - Rampe di accesso alle autorimesse**

Avranno sottofondo in battuto di cemento con rete metallica e pavimento in autobloccanti ad aderenza migliorata od altro idoneo materiale, posati con le opportune pendenze per lo scolo delle acque.

### **6.4 - Autorimesse e corsie di transito**

battuto di cemento, con rete metallica, su sottofondo e successiva spolveratura con materiale indurente antiusura.

### **6.5 - Locali contatori, corridoi, locali tecnici vari, al piano interrato**

battuto di cemento, con rete metallica, su sottofondo e successiva spolveratura con cemento.

### **6.6 - Ingresso, soggiorno, cucina**

piastrelle di gres porcellanato colorato in massa delle dimensioni 80x80 cm. circa (Ermes Aurelia - serie dom.no), di colore unito o sfumato, posate in quadro su sottofondo di sabbia e cemento con formazione di piano di posa tirato a frattazzo.

### **6.7 - Camera da letto matrimoniale, disimpegno notte, camere**

piastrelle di gres porcellanato in listoni effetto legno, dimensioni di circa mm. 20x120, (Twenty-serie Industrial Nat. Rett.) posate in quadro su sottofondo di sabbia e cemento con formazione di piano di posa tirato a frattazzo.

### **6.8 - Bagni**

piastrelle di gres porcellanato colorato in massa delle dimensioni 80x80 cm. circa (Ermes Aurelia - serie dom.ino), di colore unito o sfumato, posate in quadro su sottofondo di sabbia e cemento con formazione di piano di posa tirato a frattazzo.

### **6.9 - Zoccolini**

In tutti i locali con pavimenti in ceramica, con esclusione delle pareti piastrellate, gli zoccolini saranno costituiti da elementi di ceramica smaltata, coordinati con il materiale dei pavimenti ed un'altezza di 8 cm. circa.

## **7 – RIVESTIMENTI**

### **7.1 Bagni**

saranno rivestiti su tutte le pareti fino all'altezza di 2,25 mt. circa.

### **7.2 -Cucina**

Sarà rivestita fino ad un'altezza di 1,60 mt. per le sole pareti attrezzate, con un risvolto sulle pareti laterali di 0,60 ml.

Saranno posate piastrelle di prima scelta commerciale, in ceramica smaltata, 25x45 cm., a fondo unito o con disegni in tonalità.

## **8 - DAVANZALI, SOGLIE, ZOCCOLI ESTERNI**

Tutti i davanzali esterni delle finestre saranno in granito bocciardato od equivalente, dello spessore di 5 cm. circa, adeguatamente sporgenti dal filo esterno del muro ed incassati nelle mazzette laterali.

Le soglie delle porte balcone saranno in pietra come sopra.

I davanzali interni saranno in granito lucidato sulle facce e coste a vista, di spessore 4 cm. circa, incassati nelle mazzette laterali delle finestre.

Al piede delle facciate del fabbricato, ove e come indicato dal progetto, verrà posato uno zoccolo costituito da lastre di serizzo tagliato a piano sega od alla fiamma.

## **9 - SCALE ED ATRII**

Le scale interne alle unità immobiliari avranno struttura in ferro e pedate in legno, ringhiera in ferro con mancorrente in legno.

## **10 – SERRAMENTI**

### **10.1 - Serramenti esterni**

I serramenti esterni delle finestre e delle porte-balcone degli alloggi saranno in legno, essenza Pino del Nord, mordenzato e verniciato con vernice coprente, costituiti da un telaio fisso ed una o più ante mobili, predisposte per ricevere vetri camera.

### **10.2 - Elementi oscuranti**

Tutti i serramenti dei locali di abitazione del primo piano saranno dotati di scuri interni incernierati al telaio fisso del serramento stesso, realizzati in pannelli in MDF spessore 15/20 mm., verniciati come sopra. Gli scuri saranno dotati di ferramenta per la chiusura e di fermi per il bloccaggio.

### **10.3 - Serramenti interni**

Le porte interne saranno di misura standard 70/80x210, con spalla da cm. 10/11 ad un'anta tamburata, sagoma e verniciatura a scelta della D.L., con apertura ad anta o scorrevoli secondo le indicazioni di progetto, complete di coprifili a tre lati su entrambe le facciate, ferramenta di sostegno tipo "anuba" con serratura interna, guarnizioni in battuta, posate su controtelai in legno da premurare.

### **10.4 - Portoncini di ingresso agli alloggi**

I portoncini saranno in legno di pino del nord, costituiti da una sola anta mobile, predisposti per ricevere in vetri, a seconda delle indicazioni di progetto con serratura con chiave di apertura su entrambi i lati.

### **10.5 - Vetri unità abitative**

I serramenti esterni delle unità abitative saranno dotati di vetro a camera, con le caratteristiche atte a fornire gli isolamenti richiesti, vetri traslucidi, con esclusione dei vetri dei bagni che avranno una lastra a buccia d'arancia.

## **11 – ISOLAMENTI**

Gli isolamenti termici ed acustici sono oggetto di specifica progettazione e saranno quindi eseguiti come da progetto esecutivo. Tali progetti saranno redatti in conformità alle norme vigenti, al fine di ottenere l'abbattimento dei consumi e fornire agli utenti il miglior comfort abitativo.

## **12 – FACCIATE e SPAZI ESTERNI VIVIBILI**

In sintesi, l'aspetto esterno del fabbricato è il seguente:

- tetto con manto di copertura in coppi tradizionali;
- paramento esterno delle murature con intonaco a base calce, pilastri ed inserti architettonici in mattoni pieni come da progetto;
- davanzali esterni e zoccoli in granito e/o serizzo (o equivalenti);
- serramenti unità abitative in legno;
- serramenti atrii e vani scala in legno;
- aree verdi di uso privato di pertinenza delle unità poste al piano terra delimitate da siepi di basso fusto con relativi ingressi individuali realizzati da pietre naturali su tappeto erboso;
- zone di verde condominiale con messa a dimora di alberi, siepi e prato, il tutto recintato, dotato di ingresso pedonale, cancello carrabile automatico e d'illuminazione notturna a basso consumo.

### **13 - OPERE DA DECORATORE**

- Tinteggiatura del cemento armato a vista con idonea vernice, per uniformarne il colore e proteggerlo dagli agenti atmosferici;
- verniciatura di tutte le opere in ferro, non zincate o plastificate, con due riprese di smalto, su adatta preparazione antiruggine;
- tinteggiature facciate con pitture minerali traspiranti nei colori scelti dalla D.L.

### **14 - OPERE METALLICHE**

Sono, in linea di massima, le seguenti:

- ringhiere scale, costituite da profilati in ferro pieno, a disegno semplice e, nelle sole scale interne, mancorrenti in legno.
- le ringhiere dei balconi in aggetto, sono in legno, come il calpestio del balcone stesso;
- cancelli esterni pedonali e carrai in ferro a disegno semplice, completi di tutti gli accessori occorrenti.
- serramenti autorimesse singole del tipo basculante a contrappesi, costituite da un battente in lamiera zincata verniciata stampata ed adeguatamente rinforzato da montanti e traversi in lamiera stampata ed elettrosaldata, complete di accessori, maniglie e serrature tipo Yale con chiavi;
- eventuali finestre per cantine e box-auto, saranno in ferro profilato o scatolato, come da schemi che verranno forniti dalla D.L.;
- porte dei disimpegni tra scale e autorimessa, a un battente, in lamiera, del tipo REI 120, munite di autochiusura;
- cancello carraio ingresso autorimesse, costituito da profili metallici con adeguato telaio rigido, movimento elettro-meccanico con telecomando;
- le griglie di aerazione dei garage, delle intercapedini e delle cantine, saranno in ferro zincato ed avranno portata adeguata all'uso.

### **15 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO e RAFFRESCAMENTO**

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomo, sarà del tipo a pompa di calore di ultima generazione tipo ecologico. Le singole unità abitative saranno provviste di sistemi individuali di contabilizzazione e di regolazione termica, mediante l'installazione di moduli di termoregolazione. All'interno delle unità, la regolazione della temperatura avverrà per mezzo di un termostato che permette di impostare la temperatura ambiente con programmazione giornaliera e settimanale.

I corpi scaldanti saranno costituiti da pannelli radianti a pavimento.

### **16 - IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

Distribuzione principale dell'acqua fredda a mezzo di tubazioni in acciaio zincato od equivalente; rete interna agli alloggi, in p.e. reticolato per uso alimentare od equivalente; rete di scarico in polietilene rigido.

In generale ogni alloggio sarà dotato di un bagno completo di doccia, wc, bidet, lavabo.

Negli alloggi in cui si prevede un secondo bagno, questo sarà dotato di wc, lavabo, doccia o bidet (gli apparecchi sono indicati sul progetto esecutivo).

Gli apparecchi sanitari che verranno installati hanno le seguenti caratteristiche:

- le vasche sono in acciaio smaltato, colore bianco;
- i lavabi sono in vetro-china, colore bianco, del tipo sospeso, corredati di gruppo miscelatore con scarico automatico (Pozzi-Ginori – serie Selnova Pro);
- i bidet sono di vetro-china, colore bianco, del tipo sospeso, corredati di gruppo miscelatore, con scarico automatico (Pozzi-Ginori – serie Selnova Pro);
- i vasi sono in vetro-china, colore bianco, del tipo sospeso, corredati di coperchio in plastica bianca pesante e cassetta di lavaggio ad incasso (Pozzi-Ginori – serie Selnova Pro);

- le docce sono in ceramica smaltata, con gruppo miscelatore automatico e soffione scorrevole su asta cromata (non si prevede il box doccia);
- nelle cucine sono previsti i soli attacchi per alimentazione e scarico del lavello (questo escluso);
- in ogni alloggio è previsto un attacco e scarico per la lavatrice;
- contatore per la contabilizzazione individuale del consumo acqua;
- le rubinetterie sono del tipo "monocomando".

## **17 - IMPIANTO ELETTRICO - VIDEOCITOFONICO – TELEVISIVO**

Eseguito secondo le vigenti norme, sarà completo di tutti i punti luce, comandi e prese necessari, sia nelle parti comuni che all'interno degli alloggi. Sono previste le seguenti installazioni:

- un punto luce sul balcone o loggia del soggiorno;
- un punto luce ed una presa in ogni disimpegno;
- un punto luce in ogni ripostiglio;
- un punto luce e tre prese nel soggiorno;
- due punti luce ed una presa in ogni bagno;
- un punto luce e tre prese in ogni camera;
- un punto luce e tre prese nella cucina;
- le alimentazioni comandate per lavatrice, lavastoviglie, forno elettrico, piastra cottura ad induzione e frigorifero;
- punto telefono nel soggiorno, in ogni camera ed in cucina.

Sono previste:

una presa per TV digitale terrestre, una presa per TV satellitare ed una presa di rete nel soggiorno, con relativa presa elettrica;

una presa per TV digitale terrestre, in ogni camera ed in cucina;

una seconda presa per TV satellitare in una camera, a scelta dell'Utente;

centralina ed antenna per canali nazionali e locali, dimensionata per numero e caratteristiche delle prese installate (TV digitale terrestre);

antenna parabolica ad orientamento fisso per TV satellitare.

Videocitofono digitale con apri-porta all'interno di ogni alloggio.

Telecamera e pulsantiera all' ingresso pedonale su strada.

Pulsante campanello con porta targhetta, accanto ad ogni portoncino.

Predisposizione tubazioni vuote nei vani abitativi, con aperture verso l'esterno ed in prossimità dei serramenti esterni, per l'installazione di un impianto antifurto di tipo volumetrico e perimetrale (impianto escluso).

Nelle parti comuni e sulle logge ed i balconi di ogni alloggio, sarà installato un corpo illuminante, completo di lampadina a basso consumo.

## **18 – VARIE**

Cassetta per corrispondenza

Sarà alloggiata in prossimità dell'ingresso, ove sarà indicato dalla D.L.; la cassetta sarà dotata di un numero di box pari al numero degli alloggi.

## **19 – IMPIANTI ED ATTREZZATURE SPECIALI**

Aerazione forzata bagni ciechi e cucine (VMC)

L'aspirazione dell'aria dai bagni ciechi e dalle cucine ed il ricambio dell'aria dell'intero alloggio, sarà realizzata con impianto di estrazione meccanica controllata di tipo autonomo unico per unità abitativa, in accordo con il progetto termico esecutivo.

Videosorveglianza

È previsto un impianto di videosorveglianza con telecamere sul perimetro esterno ed all'interno della corte dell'edificio, con apparecchi di video registrazione.

Cablaggio informatico

Tutti gli alloggi saranno predisposti per futuri impianti domotici. In particolare, tutti i locali abitabili sono provvisti di presa di rete RJ45, cablata con cavi del tipo UTP o equivalenti, rendendo così possibile la connessione con provider di servizi WEB.

Tutti i punti TV digitale saranno del tipo a doppio attacco.

## **20 - SALA CONDOMINIALE**

In prossimità dell'ingresso al fabbricato, sarà realizzata una sala condominiale, ad uso dei Condomini, secondo le regole che verranno stabilite dal regolamento condominiale.

## **21 - CONDIZIONI GENERALI**

Potranno essere variate dalla D.L. la posizione ed i sensi di apertura dei serramenti, sia esterni che interni, la posizione degli apparecchi nei bagni e nelle cucine, la posizione dei vani per contatori, cassette, idranti, canne fumarie, scarichi, ecc.; l'ubicazione di tali elementi indicata in progetto, ha valore indicativo e potrà essere modificata come la D.L. riterrà opportuno. Nel caso in cui, nella presente descrizione siano prospettate due o più soluzioni, tanto per l'impiego dei materiali che per le modalità costruttive, come pure per quanto non specificato, la Cooperativa ha ampia facoltà di provvedere nel modo che riterrà più valido ed opportuno. Tutte le dimensioni, qualità e caratteristiche in genere previste dal presente capitolato e dai disegni allegati, sono suscettibili di variazione entro i limiti di tolleranza comunemente ammessi, o comunque dettati da esigenze strutturali ed estetiche. Sono infine fatte salve tutte le eventuali variazioni ai progetti che verranno richieste dalle autorità competenti in sede di rilascio di permessi, autorizzazioni e concessioni.

Dove necessario, potrebbero essere realizzati ribassamenti tecnici in cartongesso.

Il tutto come da progetti esecutivi e indicazioni della Direzione Lavori.

Per lavorazioni difformi e per l'inserimento di corpi luminosi nei controsoffitti verrà effettuato e preventivato uno studio e una progettazione *ad hoc*.