



CAPITOLATO TECNICO

Via Gobetti 10, Torino

Intervento sub 182

Settembre 2023

FONDO
COM
PAR
TORINO
TO
GTI

GESTITO DA
FININT SGR
GRUPPO BANCA FININT

MAIN
INVESTOR
zetland|capital

CO-INVESTOR
CREA•RE
GROUP

NORE
NORD WEST REAL ESTATE

BROKER
immo
group
TORINO - ROMA - MILANO - LONDRA

GENERAL
CONTRACTOR
FIAMMINGO
FEDERICO

PROGETTISTI
FIUMARA MINA
ARCHITETTI ASSOCIATI

1. PREMESSA

Il presente documento si propone di descrivere le opere previste per il progetto di ristrutturazione in corso sull'unità identificata catastalmente al subalterno 182 mappale 85 foglio 1285 facente parte del complesso immobiliare Palazzo Gran Torino in Torino via Gobetti 10.

Il progetto di ristrutturazione prevede la creazione di n.2 unità immobiliari aventi le caratteristiche tecniche esposte nei paragrafi successivi.

2. OPERE EDILI E RELATIVE FINITURE

Muratura

I divisori interni agli alloggi saranno realizzati in muratura di mattoni semipieni.

I muri esistenti che dividono le unità immobiliari verranno rivestiti verso l'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione da pannelli isolanti in lana di roccia e una controparete in cartongesso a doppia lastra.

I muri di nuova realizzazione che dividono le unità immobiliari saranno realizzati in blocchi di cls cellulare rivestiti da entrambi i lati da pannelli isolanti in lana di roccia e contropareti in cartongesso a doppia lastra.

Controsoffitti

Il progetto prevede per alcuni ambienti controsoffittature costituite da lastre di cartongesso montate su struttura metallica di sostegno pendinata al soffitto. Si prevedono diverse altezze e tipologie delle lastre a seconda della destinazione d'uso dei locali. Ove necessario, queste sono dotate di botola di ispezione per manutenzioni impiantistiche.

Intonaci

Tutte le partizioni murarie verticali ed orizzontali saranno intonacate. Gli intonaci nuovi saranno realizzati con finitura al civile con rasante fine.

Pavimenti e rivestimenti

I bagni avranno pavimenti (dimensione fino a 60x60) e rivestimenti (dimensione fino a 60x120), sino all'altezza di cm. 240 per le docce e cm. 120 per le altre pareti, in piastrelle in gres porcellanato rettificato prodotte dalla Kronos serie Prima Materia a scelta della DL. Sono previsti top lavabo con alzatine sempre in gres prodotto dalla Kronos serie Prima Materia a scelta della DL.

I pavimenti della cucina e delle lavanderie sono previsti in gres porcellanato rettificato prodotte dalla Ditta Kronos collezione Prima Materia o similare a scelta della DL, dimensione fino a 60x60, incollate al supporto in malta cementizia perfettamente spianata, fugate e stuccate con materiale idoneo.

I pavimenti dei soggiorni, delle camere e dei disimpegni saranno realizzati con parquet prefinito con tavole di rovere della Original Parquet collezione Business spazzolato e verniciato in colorazione a scelta della DL, nel formato mm 190x1800/2200 sp.15.

Gli zoccolini saranno della stessa essenza del pavimento o in alternativa laccati bianchi.

Serramenti interni ed esterni

I portoncini d'ingresso degli appartamenti saranno del tipo blindato, con serratura a doppia mappa e cilindro europeo rivestiti con pannellature in legno.

Le porte interne in legno tamburato finitura laccato bianco opaco, cerniere a scomparsa, guarnizione di battuta, saranno della Ditta Bertolotto o similare modello CL con maniglia modello CHEF finitura cromo satinato o lucido.

I serramenti perimetrali esterni finestre e porte-finestre saranno realizzati in legno lamellare trattati a smalto con sistema di oscuramento con avvolgibili in alluminio coibentato. Esternamente la verniciatura sarà prevista in accordo con quanto indicato da regolamento di condominio mentre internamente sarà di colore chiaro a scelta della DL.

Le caratteristiche prestazionali dei serramenti esterni per tenuta all'aria ed all'acqua saranno conformi alle norme in materia.

Davanzali e balconi

I davanzali interni sono previsti in lastre di Bianco Carrara sabbiato.

Le pavimentazioni dei balconi saranno in resina, le soglie sono previste in Botticino sabbiato mentre le ringhiere saranno riprese quelle esistenti con antiruggine e finitura a smalto sintetico.

Decorazioni

Per l'intervento edilizio in progetto sono comprese le decorazioni degli appartamenti. Pareti e soffitti saranno decorati con idropittura lavabile per interni con tinte tenui.

Sanitari e rubinetterie

Tutti gli appartamenti sono dotati di servizi igienici completi di sanitari e relativa rubinetteria come da specifiche di seguito:

- a. lavabo in appoggio su top in gres porcellanato, in porcellana bianca marca GSG serie LIKE o similari con sifone cromato, rubinetteria Ritmonio serie DIAMETRO 35 a scelta della DL;
- b. bidet e vaso sospesi in porcellana bianca marca GSG serie LIKE con sedile rallentato, placca SIGMA 20 cromo e miscelatore bidet Ritmonio serie DIAMETRO 35 a scelta della DL;
- c. sistema doccia costituito da piatto doccia marca Hatria serie H3EVO, completo di rubinetteria, soffione doccia a soffitto diametro 20 cm e box doccia in cristallo temperato trasparente marca DISENIA serie FREE.

3. OPERE IMPIANTISTICHE

Impianto elettrico

L'impianto all'interno delle singole unità abitative risponderà a quanto richiesto dalle norme CEI 64/8 livello

1. La serie civile sarà Bticino nella linea NOW con placche in tecnopolimero a scelta della DL.

Impianto videocitofonico

Sarà realizzato impianto videocitofonico collegato alla linea esistente condominiale.

Impianto TV

Nei principali locali quali soggiorno e camere verrà realizzato un impianto di antenna TV per la ricezione del segnale terrestre.

Impianto allarme

Saranno previste le sole predisposizioni per la futura realizzazione dell'impianto antintrusione.

Impianto termico

L'impianto termico sarà del tipo a radiatori collegati all'impianto condominiale con centrale termica a gas metano.

L'erogazione avverrà tramite radiatori in acciaio a colonne.

La contabilizzazione avverrà tramite ripartitori di calore diretti applicati su ciascun radiatore.

Nei bagni saranno previsti radiatori elettrici tipo scaldasalviette in acciaio.

E' prevista la predisposizione per l'impianto di raffrescamento estivo del tipo a SPLIT.

Impianto idrico sanitario

L'impianto idrico sanitario sarà del tipo centralizzato.

La contabilizzazione dell'acqua fredda avverrà mediante contalitri posti all'ingresso di ogni unità immobiliare.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta con boiler elettrici della Ariston serie Velis 80 o similare.

Nelle cucine è previsto un attacco per l'acqua calda e fredda per il lavello, ed uno per la lavastoviglie completo di rubinetteria e di scarico. L'angolo lavanderia verrà dotato di un attacco acqua per la lavatrice, completo di scarico.

4. NOTE GENERALI

Ove nella descrizione tecnica siano previste più alternative, la scelta relativa spetta esclusivamente alla Parte Venditrice che si riserva inoltre il diritto di modificare il tipo delle opere, degli impianti o sostituire i materiali indicati, sia nei locali comuni che in quelli particolari, purchè sia ottenuta la stessa efficienza di servizio e l'equivalenza complessiva di valore.

L'Acquirente potrà richiedere varianti a condizione che, siano compatibili con i progress delle opere, le distribuzioni di base degli impianti, rispettino le normative vigenti e siano approvate dalla DL. Le varianti dovranno essere richieste per iscritto dall'Acquirente che dovrà firmare per accettazione i relativi preventivi trasmessi dalla Parte Venditrice. Non saranno eseguite opere di variante senza preventiva accettazione del preventivo.

In nessun caso le varianti richieste dall'Acquirente, di valore inferiore rispetto alla descrizione allegata, potranno dare origine ad accrediti se la mancata realizzazione sarà dipesa dalla espressa richiesta dell'Acquirente.

La Proprietà si riserva di stabilire in via definitiva la posizione degli apparecchi sanitari, dei contatori, della presa acqua e degli altri elementi tecnici in genere in relazione alle possibilità esecutive, alle prescrizioni di enti erogatori e alle norme di regolamento.