

CORSO TELESIO 121 – TORINO

CAPITOLATO

Lo stabile ubicato in Corso Telesio 121 a Torino, sarà costruito ex novo come edificio residenziale a cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato a garage, cantine e locali tecnici. La proprietà verrà completata da un cortile interno e spazi verdi.

L'immobile sarà costruito realizzando i cinque piani fuori terra in edilizia tradizionale ogni unità abitativa sarà dotata di balconi e terrazzi ad uso esclusivo.

L'efficienza energetica sarà di Classe A o superiore.

Gli impianti delle unità residenziali in vendita saranno di ultimissima generazione con pannelli radianti a pavimento e aria condizionata canalizzata.

L'immobile sarà dotato di due impianti ascensore e di area raccolta rifiuti dedicata.

Lo studio tipologico, compatibilmente con i vincoli dettati dalle norme vigenti e dai regolamenti comunali, è stato affrontato alla luce delle necessità di soddisfare le esigenze abitative in tutte le possibili articolazioni, cercando di conferire altresì alla struttura la massima regolarità e semplicità, agevolando così il controllo progettuale, esecutivo e la verificabilità tecnico-economica dell'intero processo costruttivo, assicurando una finitura per abitazioni di alto livello e proponendo elementi architettonici ispirati alle nuove tecnologie.

Particolare attenzione è stata posta sia per la struttura in c.a. sia nella scelta dei materiali, in special modo per quanto riguarda gli isolamenti termico/acustici, i rivestimenti interni, le pavimentazioni, gli accessori bagno, i serramenti esterni ed interni, oltre naturalmente alla scelta accurata degli impianti termico, idraulico, elettrico, come descritti nelle pagine successive.

Nello specifico:

1. STRUTTURE

Tutti le strutture saranno realizzate al rispetto delle nuove normative antisismiche del Comune di Torino in merito alle nuove costruzioni.

I solai saranno realizzati con strutture in c.a. e lastre predalles.

CORSO TELESIO 121 – TORINO

CAPITOLATO

2. MURATURE E ISOLAMENTI

Le murature perimetrali saranno eseguite in poroton rifinite con un cappotto esterno termico acustico e intonacato.

Le murature di divisione tra gli alloggi saranno eseguite nel rispetto delle normative termico-acustiche vigenti.

Tutte le murature interne delle unità abitative saranno realizzate in gesso-fibra appoggiate su materassini fonoassorbenti al fine di rendere la struttura del fabbricato “flottante” rispetto le partizioni interne in modo di abbattere la trasmissione acustica sia orizzontale che verticale secondo le specifiche normative di legge.

3. INTONACI

Le pareti dei vani interni saranno rifinite con la rasatura richiesta per pareti in gesso-fibra.

I soffitti dei bagni e degli antibagni, ove occorre, saranno finiti con controsoffitto in cartongesso, aventi caratteristiche antiumido, se necessario e privi di rasatura e idropittura che rimarrà a carico del Cliente. I restanti i soffitti saranno intonacati.

Rimarrà a carico del Cliente finale la tinteggiatura dell'alloggio.

4. TETTO

I tetti piani saranno coibentati e impermeabilizzati a norma di legge. Particolare attenzione verrà usata nella realizzazione dell'isolamento termico. La scelta dell'isolamento è stata ben ponderata in considerazione della proficua riduzione delle spese di riscaldamento e al minor inquinamento ambientale in linea con i valori espressi nella Legge 10 di progetto.

Tutta la faldaleria (grondaie, pluviali, converse, ecc.) sarà di spessore di idoneo sviluppo per consentire il regolare smaltimento delle acque meteoriche e sarà con finitura in lamiera preverniciata e zincata.

CORSO TELESIO 121 – TORINO

CAPITOLATO

I terminali dei pluviali al piano terreno saranno di idoneo spessore e resistenza agli urti. Al piede di ogni pluviale sarà previsto un pozzetto di raccolta opportunamente collegato al sistema fognario.

5. PAVIMENTI

Tutte le pavimentazioni all'interno delle unità abitative saranno posate su un massetto armato "galleggiante"; al di sotto di tale massetto è collocato un materiale acustico ad alta densità rispondente ai requisiti normativi al fine di abbattere i rumori di calpestio trasmessi alle strutture orizzontali e dalle strutture verticali.

Ampia scelta, nell'ambito della nostra esposizione, sarà riservata per la definizione delle pavimentazioni delle unità abitative da parte del Cliente finale. Gli ambienti saranno rifiniti con materiali di prima scelta in legno "parquet prefinito" e/o piastrelle negli INGRESSI, DISIMPEGNI, SALE PRANZO, SOGGIORNI, CUCINE, CAMERE DA LETTO E BAGNI con relativo zoccolino.

All'esterno delle unità abitative e relative parti comuni del fabbricato, le pavimentazioni saranno suddivise in percorsi pedonali esterni in materiale lapideo e/o autobloccanti e scale ed atrio (cfr. vedi art. 7).

Al piano interrato il LOCALE COPERTO, la pavimentazione sarà eseguita in cls liscio fine con spolvero al quarzo, mentre nel LOCALE SPAZZATURA del piano terreno la pavimentazione sarà in piastrelle per facilitare il lavaggio del pavimento stesso.

6. RIVESTIMENTI

Molteplici abbinamenti, con le pavimentazioni, potranno essere scelti attingendo dalle ns. esposizioni, sia come formati sia come colorazione.

Le CUCINE ed i BAGNI saranno rivestiti sino ad una altezza variabile da cm. 220 / 225, a seconda dalla misura del multiplo della piastrella.

Le pareti attrezzate adibite a CUCINA possono essere rivestite unicamente nella fascia sotto pensili, a scelta del Cliente tra i rivestimenti proposti per una fascia di altezza massimo 1 metro.

CORSO TELESIO 121 – TORINO

CAPITOLATO

7. SCALA - ATRIO D'INGRESSO

La SCALA e i PIANEROTTOLI DI SBARCO saranno in materiale lapideo con zoccolino di medesimo materiale. L'ATRIO D'INGRESSO sarà pavimentato in materiale lapideo.

I serramenti della scala sono in PVC colorato.

8. SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni delle aree condominiali saranno in PVC, verniciato con vetro stratificato basso emissivo nel rispetto delle vigenti norme in merito all'abbattimento acustico e con valori di trasmittanza pari a quelli riportati nella Legge 10 di progetto.

I serramenti esterni delle unità abitative saranno in PVC, verniciato con vetro stratificato basso emissivo nel rispetto delle vigenti norme in merito all'abbattimento acustico e con valori di trasmittanza pari a quelli riportati nella Legge 10 di progetto.

Le avvolgibili saranno completamente automatizzati.

9. SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne delle unità abitative saranno laminate con possibilità di scegliere il tipo di finitura.

I portoncini ingresso alloggi, corazzati in acciaio con rivestimento interno verniciabile, classe anti effrazione non inferiore a 3 e apertura con tastierino numerico.

10. BALCONI E TERRAZZI

Sui BALCONI sarà prevista una pavimentazione in ceramica uguale per tutte le unità in modo da mantenere uniformità all'interno per tutto il condominio.

Sui TERRAZZI pavimenti in ceramica poggiata su piedini

I parapetti dei balconi saranno realizzati in ferro; i parapetti dei terrazzi saranno realizzati in muratura.

CORSO TELESIO 121 – TORINO

CAPITOLATO

11. DAVANZALI

Le finestre sul lato esterno avranno un imbottito in PVC che riquadreranno l'esterno del serramento. Sul lato interno, i davanzali saranno in gesso-fibra rasato (no tinteggiato).

Le soglie delle porte di accesso alle singole unità abitative e le soglie di accesso a balconi e terrazzi saranno in materiale lapideo.

12. ASCENSORE

Gli impianti ranno del tipo automatico con velocità variabile e prenotazione dei piani, portata sei persone a norma di legge.

Entrambi gli impianti serviranno tutti i piani compreso l'interrato.

Al fine di ridurre i rumori trasmessi dalle apparecchiature elettriche, il motore sarà alloggiato all'interno del vano corsa.

Particolare cura verrà posta per l'allestimento interno della cabina. La parte esterna sarà rifinita tenendo conto dell'insieme dell'arredamento del pianerottolo.

13. IMPIANTO IDROSANITARIO

La rete idrica (colonne montanti) sarà realizzata con tubazioni in acciaio.

La rete di scarico sarà realizzata con tubi in polietilene con guarnizioni.

Al fine di garantire una pressione e portata d'acqua costanti, il fabbricato sarà dotato di impianto di pressurizzazione.

La produzione d'acqua calda avverrà autonomamente in ogni unità abitativa.

I sanitari e le rubinetterie monoforo, di pregio, potranno essere scelte dal Cliente nell'ambito della nostra esposizione tra prodotti GESSI, HATRIA o di altra Primaria Casa.

CORSO TELESIO 121 – TORINO

CAPITOLATO

14. RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento avrà una produzione e distribuzione autonoma per ogni unità abitativa sia per la parte termica con la relativa programmazione, sia per l'acqua calda sanitaria tramite un modulo di calore denominato "satellite" ubicato all'interno di ogni singolo alloggio.

Gli elementi radianti saranno pannelli posati tra il pavimento ed il solaio.

I bagni saranno altresì dotati di scaldasalviette elettrico a supporto del riscaldamento a pavimento.

L'impianto di climatizzazione sarà realizzato in modo autonomo per ogni singola unità abitativa con impianto di distribuzione canalizzato e con regolazione a termostato suddiviso in zona notte e zona giorno.

Tutta la distribuzione della rete all'interno di ogni singolo alloggio sarà realizzata in tubi rivestiti a norma di legge.

15. IMPIANTO TV E TELEFONO

Ogni unità abitativa all'interno dei propri locali sarà dotata in predisposizione (posa tubi e scatole ad incasso) dell'impianto telefonico.

In base alle nuove disposizioni normative dettate dalla liberalizzazione dei gestori telefonici, il singolo utente provvederà alla richiesta della linea.

L'impianto televisivo, centralizzato, permetterà la ricezione dei canali terrestri e satellitari.

Ogni unità abitativa sarà dotata di una presa satellitare e presa terrestre in ogni ambiente (bagni e disimpegno esclusi).

16. SICUREZZA

Ogni appartamento sarà predisposto per l'installazione impianto antifurto da parte del Cliente.

CORSO TELESIO 121 – TORINO

CAPITOLATO

17. IMPIANTO ELETTRICO

Le apparecchiature di capitolato sono così predisposte rispetto al Livello 2 del D.m. 37/2008 ed in particolare:

PER AMBIENTE		PUNTI PRESE	PUNTI LUCE	PRESE RADIO/TV
Per ogni locale. (ad es. camera da letto, soggiorno, studio, ecc)	8 m ² < A < 12 m ²	5	2	1
	12 m ² < A < 20 m ²	7	2	1
	20 m ² < A	8	3	1
Ingresso		1	1	-
Angolo cottura		2	1	-
Locale cucina		6	2	1
Lavanderia		4	1	-
Locale bagno o doccia		2	2	-
Locale servizi (WC)		1	1	-
Corridoio	< 5 m	1	1	-
	5 m >	2	2	-
Balcone/Terrazzo	A > 10 m ²	1	1	-
Ripostiglio	A > 1 m ²	1	1	-
Cantina/soffitta		1	1	-
Box auto		1	1	-
Giardino	A > 10 m ²	1	1	-

Sul tetto verrà installato impianto fotovoltaico a servizio degli impianti condominiali.

CORSO TELESIO 121 – TORINO

CAPITOLATO

18. IMPIANTO DI VENTILAZIONE

I ricambi d'aria dei disimpegno e bagni ciechi saranno garantiti da ventilazione meccanizzata.

Ogni singolo appartamento sarà dotato di VMC (ventilazione meccanica controllata) a recupero di calore e controllo dell'umidità con impianto canalizzato.

19. BOX AUTO

L'accesso interno corte sarà garantito da passo carraio con cancello dotato di apertura automatica a chiave e comando a distanza.

L'accesso carraio al condominio e la rampa di accesso al parcheggio interrato si trova all'interno di una proprietà comune condivisa con l'edificio già esistente.

20. CORTILE CONDOMINIALE

Il complesso è all'interno di un'area recintata dove è già stato realizzato un altro complesso residenziale. I rapporti con il condominio esistente sono disciplinati dal Regolamento Condominiale già depositato.

21. VARIANTI E PERSONALIZZAZIONI

Saranno possibili varianti ai seguenti capitoli:

2. Murature e isolamenti (Solo ed esclusivamente per la parte di distribuzione interna)
5. Pavimenti alloggi
6. Rivestimenti alloggi
9. Serramenti interni
13. Impianto idrosanitario
17. Impianto elettrico

Per dette varianti deve essere richiesto il preventivo che dovrà essere controfirmato e saldato prima dell'inizio dell'esecuzione delle varianti stesse.

CORSO TELESIO 121 – TORINO

CAPITOLATO

PS: Le specifiche tecnico-costruttive sono esemplificative del prodotto edilizio e possono subire modificazioni in corso d'opera.