



RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA



RISANAMENTO CONSERVATIVO DI IMMOBILE A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE

VIA XX SETTEMBRE 39, 41, 43, 45 - TORINO

Impresa costruttrice

PRIMULA COSTRUZIONI S.R.L. – TORINO

Progettazione

PIGREGO ASSOCIATI – TORINO

STUDIO 421 – TORINO

STUDIO FABIO FANTOLINO - TORINO

PREMESSA

Il presente documento ha la finalità di esporre le caratteristiche principali dell'intervento di 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.

La Direzione Lavori, a sua insindacabile discrezionalità, potrà provvedere a varianti in corso d'opera.

In fase di realizzazione l'impresa di costruzione e la Direzione Lavori si riservano, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle 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 sul valore economico delle singole unità immobiliari.

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

CONCEPT

Situato nel centro storico di Torino "Palazzo d'Harcourt", del fine '700, sarà oggetto di una ristrutturazione che si propone di rivisitare la matrice storica del manufatto edilizio, con l'introduzione di nuovi elementi nel rispetto dei caratteri architettonici esistenti.

L'edificio sarà segnato da due corti di grande valore scenico e storico.

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 del mercato, rese affascinanti sia dall'affaccio sulla Chiesa di Santa Teresa per le unità all'interno della Corte, sia dall'affaccio sul prestigioso palazzo rosa che ospitò Galileo Galilei nel 1800 per l'affaccio sulla Via XX Settembre.

Il piano terra propone soluzioni esclusive: da una parte, il verde e le sedute ridisegnano lo scenario, dall'altra parte i protagonisti saranno i manufatti del 1800.

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

L'intero immobile esistente è in muratura portante con orizzontamenti in volte di laterizio e/o orditura lignea. Il fabbricato ad L di nuova costruzione all'interno del cortile comune ai civici 43 et 45 sarà realizzato in struttura portante in c.a. o in acciaio.

Le coperture inclinate, nelle quali verranno insritti degli abbaini, saranno composte da un'orditura principale e secondaria in legno sulla quale verrà posato un tavolato in legno di spessore 2 cm circa. Il pacchetto superiore sarà composto da una membrana con funzione di freno vapore, lana di roccia o similare in pannelli da cm 10 circa tipo Knauf DP5 o similare, camera d'aria per la ventilazione naturale con intercapedine da 6 cm circa, membrana traspirante, listelli porta tegole e tegole tipo coppo o similare. La lattoneria sarà in rame o similare.

Facciata, androne e cortile

Con il supporto tecnico di specialisti del settore e nel rispetto delle direttive impartite dalla Città di Torino e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Culturali, verranno recuperate le facciate, l'androne principale e il cortile, così da riportare il manufatto architettonico al fascino di un tempo.

Verranno proposti interventi di pulitura mirati alla riduzione dell'interferenza visiva procurata dai depositi del particolato atmosferico sulle superfici interne evitando l'uso di sostanze che possano compromettere le possibilità di ulteriori recuperi futuri. Ci sarà una ripresa cromatica delle superfici decorate operando in maniera coerente sulle preesistenze. Eventuali interventi diversi da quanto sopra esposto richiesti dalla Sovrintendenza per i Beni Architettonici, saranno oggetto di successiva valutazione economica.

Gli eventuali consolidamenti strutturali saranno valutati nel dettaglio rispettando l'intero corpo dell'edificato.

Pareti divisorie e controsoffitti

Le pareti di separazione tra le diverse unità immobiliari e tra le unità e i vani scale saranno realizzate in muratura forata tradizionale o a secco con interposto isolamento termico/acustico come da prescrizione di legge.

Le pareti interne alle unità saranno realizzate con mattoni forati da 12 cm o da 8 cm intonacate su entrambi i lati o a secco.

Verranno 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 progettazione *ad hoc*.

Impianto Termico e climatizzazione

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento che verrà realizzato sarà di tipo centralizzato con la realizzazione di pozzo geotermico per l'utilizzo di acqua di falda e generatore a pompa di calore. Ogni unità avrà un sistema di contabilizzazione dei consumi reali di calorie per il riscaldamento e il raffrescamento.

L'impianto termico per il riscaldamento invernale e per il raffrescamento estivo degli appartamenti sarà garantito, ove possibile e in ogni caso come da schemi progettuali del progettista, da pannelli radianti a pavimento ad alto rendimento controllato da specifico termostato nel rispetto delle direttive impartite dalla Città di Torino, dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Culturali e dai progetti esecutivi degli impianti. L'utilizzo dei pannelli radianti è sinonimo di comfort: l'uniforme ripartizione delle temperature all'interno degli ambienti genera una piacevole sensazione di benessere fisico.

Ventilazione e aerazione (VMC)

Per garantire condizioni di salubrità e di comfort i locali saranno dotati di idonei sistemi di ventilazione che permetteranno il rinnovo dell'aria e il controllo dell'umidità.

La soluzione individuata, prevede l'uso di macchine VMC (Ventilazione Meccanica Controllata) dell'Alpac o similari che consentono il ricambio d'aria per un efficace controllo delle condizioni igrometriche con un ricambio costante ed automatico evitando altresì la formazione di muffe e condense.

Impianto elettrico

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto elettrico conforme alla variante V3 livello 1 della normativa CEI 64-8, che regola le prestazioni dell'impianto elettrico nelle abitazioni e saranno integrati delle seguenti funzionalità:

- Predisposizione impianto antintrusione
- Controllo carichi: forno lavastoviglie, piano cottura, lavatrice
- Spegnimento centralizzato luci
- Predisposizione di collegamento per connessioni internet
- Luce a led di emergenza

Gli impianti dei singoli alloggi prevederanno la separazione dei circuiti luce e forza con protezioni collocate in apposito quadretto da incasso posizionato in prossimità dell'ingresso di ciascuna unità abitativa.

Il quadro elettrico sarà mimetizzabile nell'ambiente in cui verrà inserito grazie all'utilizzo di una copertura bianca che potrà essere dipinta a seconda del colore che si dedicherà alla parete.

La serie civile proposta Biticino – “Living” o similare.

Impianto Videocitofono

Ogni appartamento sarà dotato di videocitofono con monitor a colori e altoparlante.

Impianto Telefonico

Predisposizione di impianto telefonico dalle singole unità fino al quadro generale di allacciamento.

Impianto di Allarme

Ogni appartamento sarà fornito di predisposizione per impianto di allarme volumetrico interno.

Impianto TV Satellitare

È prevista l'installazione di un'antenna TV e di una parabola condominiale per la ricezione dei canali digitali terrestri e dei canali satellitari. Le prese TV per la ricezione del digitale terrestre sono previste in soggiorno ed in tutte le camere da letto, la satellitare in soggiorno.

Impianto idraulico

Ciascun alloggio sarà dotato di impianto idrico con fornitura di acqua fredda e calda agli apparecchi igienico-sanitari e di impianto di scarico dei reflui attraverso colonne montanti opportunamente isolate e aerate. Gli scarichi saranno recapitati ai collettori comunali.

In particolare la dotazione standard di ogni unità avrà:

- n. 1 punto adduzione e scarico acqua per locale cucina (lavello + lavastoviglie);
- n. 1 punto adduzione e scarico acqua lavatrice e asciugatrice;
- n. 4 punto adduzione e scarico acqua in bagno (1 lavabo, 1 wc, 1 bidet, 1 vasca o doccia);
- n. 1 termoarredo idraulico per bagno.
- n. 1 punto adduzione e scarico acqua fredda in terrazzo superiori a 25 mq.

Ascensori

Sarà installato un ascensore per ogni scala con sistema di sollevamento centrato della KONE o similari a basso attrito, per l'abbattimento dei rumori e delle vibrazioni, a tutto vantaggio del comfort per i passeggeri e per le aree circostanti. Il perfetto livellamento al piano sarà garantito dal nuovo sistema di controllo che renderà più fluide le accelerazioni e le decelerazioni.

FINITURE APPARTAMENTO TIPO

Le nostre finiture

Le finiture interne sono state pensate per dare un forte carattere identificativo a ciascuna unità collimando con la forte connotazione storica del Palazzo.

Pavimenti zona giorno, zona notte e bagni

prevista la scelta tra:

effetto cemento, effetto legno, effetto marmo tipo Atlas Concord, Vogue, Caesar o similari formati: 60x60, 20x120, 40x40. Il tutto come da campionatura.

Nella sola zona notte è possibile la scelta di pavimento in legno prefinito 3 stradi 900 mm della tipologia in "Dimensione parquet" serie Build o similari.

Rivestimenti bagni

Il rivestimento del bagno è previsto fino ad una altezza massima di 2.10 m a scelta tra:

effetto cemento, effetto marmo, colorati, tipo Atlas Concord, Vogue, Caesar o similari formati: 20x40, 40x80, 30x60,60x60. Il tutto come da campionatura.

Sanitari e rubinetteria

È prevista la dotazione di sanitari tondi o quadrati: vaso, bidet, lavabo, piatto doccia o vasca (da incasso) e comunque come meglio sarà indicato sulla scheda del singolo alloggio (sono da computarsi a parte le installazioni speciali o per diversamente abili) della linea DOLOMITE o similari tutte di colore bianco nelle serie esposte presso lo showroom di Torino, Piatto doccia quadrato 70x70, 80x80, oppure Vasca 150/160 x70.

Per la rubinetteria: bidet miscelatore, lavabo miscelatore, doccia o vasca miscelatore (per la doccia sarà previsto il supporto doccetta) per le singole unità immobiliari è previsto l'utilizzo delle serie esposte presso lo showroom di Torino della linea Paffoni, IB Rubinetterie o similari.

Pavimenti terrazzi/balconi/terrazzi

La pavimentazione degli spazi esterni privati è concepita dalla Studio Fabio Fantolino per tutto il progetto Casa Vèlo.

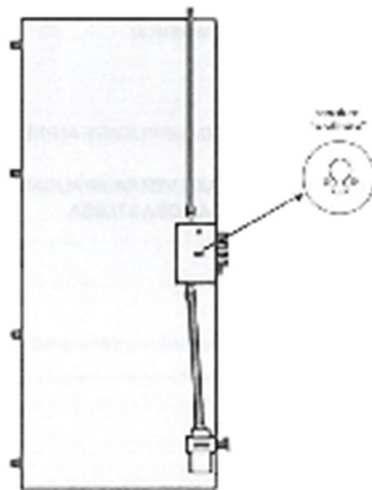
Serramenti e porte interne

Serramenti in legno con profili e modanature sagomate dal gusto classico, di ultima generazione per garantire alte performance in termini di isolamento termico e acustico. Le finiture superficiali e le pannellature saranno di materiali atti a garantire la performance termico e acustica come richiesto dalle autorizzazioni comunali, saranno laccate per inserirsi ed integrarsi nel contesto urbano esistente.

Le porte interne a battente collezione Metrica laccata e pantografata finitura bianca, panna, avorio con maniglie a finitura cromo satinata.

Porte Blindate

- Porta blindata con gruppo di chiusura di sicurezza con cilindro Europeo con chiave unificata, rivestimento interno ed esterno liscio.



Equipaggiamento di serie

- Elevata resistenza alla corrosione — classe 3 secondo norma UNI EN1670
- Rivestimento interno ed esterno liscio
- Struttura in acciaio elettrozincato, zanche antiscardino, rostri fissi, cerniere saldate a filo continuo, serratura di sicurezza
- Scocca monolamiera
- Limitatore d'apertura a traslazione (a catanella)
- Soglia mobile automatica
- Spioncino grandangolare con campo visivo a 160°
- Deviatore block + asta telescopica di chiusura + n. 4 rostri fissi
- Serratura movimento ad ingranaggi a cilindro
- Kit guarnizione per anta telaio
- Maniglieria di serie: pomolo fisso esterno + maniglia interna
- Antitrapano a protezione serratura
- Confezione sigillata composta da n. 3 chiavi e blocchetto personalizzato
- Kit di chiavi a brugola da 3-5-6

NORME GENERALI

La proprietà si riserva il diritto di modificare o sostituire materiali o forniture illustrate nella presente relazione tecnico descrittiva “Capitolato descrittivo dei lavori” per motivi tecnici e normativi o per richiesta della Direzione Lavori.

Tutte le finiture sopra elencate sono esposte presso gli showroom dei rispettivi fornitori, dove si potranno valutare direttamente la qualità e l’eleganza dei materiali e delle tecnologie utilizzate.