

RESIDENZA MENTANA

Via Mentana n 21 Torino



CAPITOLATO DI VENDITA

PREMESSA

Il progetto Residenza Mentana è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora , in grado di trasmettere un forte senso di esclusività e confort.

L'edificio, una palazzina del 1923 di raffinata architettura , è collocata all'interno di un quartiere elegante, tranquillo e a bassa densità insediativa .

La qualità architettonica interna è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, seppur coerenti con l'originale impianto novecentesco.

Confort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di

eccellenza.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della direzione lavori per esigenze costruttive o normative e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE

Il progetto di ristrutturazione sorge nella prestigiosa precollina di Torino denominata Crimea immersa nel verde e a due passi dal centro città.

CONSISTENZA

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra , un piano mansardato ed un piano seminterrato. (Tutti serviti da ascensore)

Il progetto nasce dalla divisione in appartamenti della villa novecentesca.

L'ingresso alla palazzina è in via Mentana 21 con accesso pedonale

e carraio con discesa al garage interrato con n 5 posti auto.

L'alloggio del piano terra ,con il giardino privato di pertinenza di mq 165 ,è disposto su due livelli (Piano terra e seminterrato)con una superficie complessiva di mq 200.

L'alloggio al piano primo di superficie mq 152 gode di un terrazzo e di un balcone angolare panoramico.

L'alloggio al piano mansardato, con ascensore che sbarca all'interno della proprietà, sviluppa una superficie mq 102 e ha tre abbaini che affacciano sul giardino, su Via San Fermo e su Via Mentana oltre n 5 lucernari velux motorizzati.

ACCESSI , SISTEMAZIONE ESTERNE , PERTINENZE

L'accesso alla scala dell'edificio avviene attraverso il passo carraio e pedonale posto su Via Mentana , pavimentato con porfido rosso a coda di pavone.

Tale ingresso è coperto da una pensilina in ferro e vetro e sarà illuminato da apposite lampade scelte dalla direzione lavori comandate da cellule fotoelettriche e crepuscolari, allacciate al contatore generale condominiale.

L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura telecomandata.

All'inizio del passo carraio inizia la rampa di accesso al garage interrato.

L'area verde del giardino privato del piano terra verrà preparata con terreno naturale e verranno collocate in opera ,entro appositi pozzetti in cemento, idonee prese d'acqua per l'irrigazione munite di rubinetti porta gomma nonché di predisposizione elettrica.

La semina del tappeto erboso e la messa a dimora delle piante e cespugli nel giardino ad uso esclusivo del piano terra sono a carico dell' acquirente.

RETI TECNOLOGICHE

L'edificio è dotato delle seguenti reti tecnologiche

- Impianto di adduzione acqua potabile
- Impianto di adduzione gas metano
- Impianto di adduzione energia elettrica
- Impianto di scarico acque meteoriche
- Impianto di fognatura nera
- Impianto di riscaldamento
- Impianto di raffrescamento
- Impianto di telecomunicazioni
- Impianto di ascensore

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo norma di legge .

Sono a carico della parte acquirente le spese di allaccio .

PARTI COMUNI

Sono parti comuni dell'edificio :

- Le fondazioni , le strutture portanti, il tetto , la scala , il portone di accesso e l'atrio di ingresso ,la tettoia in ferro e vetro che copre l'ingresso.
- Il garage interrato con n 5 posti auto
- I corridoi delle cantine.
- Le opere , le installazioni,i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e più precisamente l'acquedotto ,la fognatura , i canali di scarico , gli impianti per l'acqua ,il gas, impianti tv , energia elettrica nonché il cavo principale dei telefoni il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti
- Le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

DESCRIZIONI DELLE OPERE E DELLE FINITURE

OPERE STRUTTURALI

SCAVI E FONDAZIONI

Gli scavi per la realizzazione del vespaio aerato del piano seminterrato tramite la posa di appositi igloo sono fissati dalla direzione lavori e dal progettista delle opere strutturali in relazione alle tavole progettuali e alla natura del terreno
Le fondazioni sono di tipo a plinto eseguite in calcestruzzo armato secondo il calcolo ed il progetto strutturale.

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE

La struttura in elevazione è realizzata tramite telaio in cemento armato dimensionato in conformità della normativa vigente con verifica antisismica.

STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE

Le strutture orizzontali sono realizzate con solai in latero-cemento armato .

RAMPA SCALA E PIANEROTTOLI

La rampa della scala condominiale, i pianerottoli intermedi sono realizzati in cemento armato calcolato con i sovraccarichi di legge. La scala interna che collega l'alloggio del piano terra al piano seminterrato sarà realizzata in cemento armato a norma di legge.

PARETI VERTICALI VANO SCALA , ASCENSORE E INTERCAPEDINE

Le pareti verticali del vano scala , ascensore e intercapedine sono realizzate tramite struttura portante in cemento armato secondo tavole progetto esecutivo strutturale .

OPERE DI COMPLETAMENTO

MURATURE DIVISORIE PARTI COMUNI

Le murature che dividono il vano scala dall'interno degli appartamenti sono di spessore adeguato e con opportuno isolamento acustico e così pure nel seminterrato i muri che dividono i locali cantina dall'alloggio.

MURATURE DIVISORIE

Le tramezzature interne alle abitazioni , ai locali accessori al piano seminterrato sono realizzate in laterizio di spessore minimo cm 11.

COPERTURA

La copertura sarà completamente nuova e realizzata in legno lamellare abete rosso GL24h classe resistenza EN 14080. L'isolamento verrà realizzato in fibra di legno di opportuno spessore a garantire il massimo rendimento di isolamento termico a termine di legge. Il manto di copertura sarà in tegole marsigliesi come era in origine la villa

LATTONERIE

Tutte le lattonerie saranno realizzate in rame 6/10 e opportunamente saldate nelle giunzioni .

SCARICHI VERTICALI - ESALATORI - FOGNATURE

Tutte le tubazioni di scarico , gli esalatori e le ventilazioni sono realizzate con idonei materiali secondo le normative vigenti.
Le fognature sono realizzate secondo il progetto depositato al comune di Torino.

ISOLAMENTO ACUSTICO

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi vengono adottati particolari accorgimenti sotto i pavimenti , nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali secondo il DPCM 5/12/1997.

SERRAMENTI ESTERNI

Tutti i serramenti esterni saranno di Pino lam finger joint (giunzione a pettine) laccati a campione con ferramenta dotata con nottolini e riscontri antieffrazione con apertura anta- ribalta.

Valore U_w del serramento 1.65

Vetri 33.1 Stadip silence B.E/20 argento GAS ARGON (R_w 39db+-2)

Permeabilità all'aria 4 tenuta all'acqua E900

Resistenza al carico vento C4

Sezione serramento 68 x 78

Le maniglie saranno di acciaio spazzolato della ditta OLIVARI

I serramenti sono dotati di oscuranti avvolgibili in legno motorizzati.

PORTOCINO INGRESSO

Il portoncino d'ingresso principale sarà in legno di Pino a disegno , laccato con prodotti ecologici in emulsione acquosa a tre riprese con serratura elettrica e vetri di sicurezza con due chiavi in

dotazione per ogni alloggio.

Il pomolo per l'apertura sarà d'acciaio spazzolato a scelta della D.L

PORTE DELLE CANTINE

Le porte delle cantine saranno in acciaio zincato preverniciato con maniglie in acciaio spazzolato

PORTONCINI D' INGRESSO AGLI ALLOGGI

I portoncini d'ingresso degli appartamenti ,di dimensioni 90x 210, sono blindate con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo.

Parte esterna in legno a disegno laccato ,colore scelto dalla D.L.

Parte interna pannello liscio grezzo da verniciare come le porte interne a scelta dell' acquirente.

CANCELLO CARRAIO E PORTONCINO PEDONALE

Il cancello carraio (motorizzato)e quello pedonale (con serratura elettrica) saranno in acciaio verniciato previa zincatura secondo disegno della Direzione Lavori .

Il cancello carraio sarà dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico alimentato a 24volts.

Comprende inoltre la centralina elettronica , ricevitore radio e antenna ,due coppie di fotocellule a infrarossi .

Saranno forniti due radiocomandi per ogni appartamento.

FINITURE SCALA CONDOMINIALE

Alzate e pedate della scala condominiale saranno di pietra di Marmo di Carrara spessore cm 4 con costa dritta con bisello 3mm Zoccolo di finitura dei gradini sempre in Marmo di Carrara

I parapetti delle scale saranno del tipo a ringhiera classica su disegno

della D.L. in ferro verniciato.

ASCENSORE

Impianto elevatore, a norma disabili , con porte automatiche telescopiche laterali della Ditta D.T.D .

Verniciatura tipo SKINPLATE bucciata (Antigraffio)

Illuminazione faretti led

Tappeto gomma PVC

Colonna bottoniera Acciaio inox

DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Il progetto si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche all'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al contenimento dei consumi.

IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE E ESTIVA

GRUPPO TERMICO

Gruppo termico ibrido a condensazione composto da una pompa di calore marca IMMERGAS mod. AUDAX TOP 8 ErP), una caldaia IMMERGAS mod. MAGIS VICTRIX ErP a condensazione della potenza di 23,6 kW ed una centralina elettronica di gestione. Il gruppo termico è in grado di fornire il calore necessario per la climatizzazione invernale, estiva e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il gruppo è omologato per installazione della caldaia all'interno dell'edificio e della pompa di calore aria-acqua all'esterno.

Saranno da prevedere i condotti di adduzione del gas metano a partire dai singoli contatori sino al raggiungimento dei singoli appartamenti ; tali impianti saranno realizzati secondo UNI 7129, e il sistema si comporrà a partire dal contatore indipendente per ciascuna unità immobiliare posizionato al piano terra in giardino, con una distribuzione a vista in acciaio UNI 10255, e un tratto interno installato in traccia in materiale multistrato.

I gruppi saranno dotati di canali da fumo coassiali per la corretta espulsione dei prodotti della combustione verso l'esterno, provvisto di tutti i dispositivi necessari per lo scarico delle condense, così come richiesto dalla normativa vigente.

I gruppi saranno dotati di idonea canalizzazione per l'aspirazione e l'espulsione verso l'esterno dell'aria necessaria al funzionamento della pompa di calore aerotermica; le canalizzazioni saranno realizzate in materiale plastico e saranno complete di pezzi speciali, curve, e griglie di adduzione ed espulsione.

I gruppi dovranno essere dotati di adeguati impianti di scarico per le condense prodotte dalla caldaia e dalla pompa di calore, che dovranno essere convogliate nell'impianto di scarico delle abitazioni.

In prossimità dei gruppi dovrà essere previsto l'allaccio alla rete idrica per il carico degli impianti e per la produzione di acqua calda sanitaria ed inoltre dovranno essere connessi alla rete interna di distribuzione dell'energia elettrica.

IMPIANTO ALL'INTERNO DEGLI ALLOGGI

Sistema radiante a pavimento, realizzato con pannello preformato per pavimenti radianti con massetto a basso spessore e tubo in polietilene PEX-b, con barriera antiossigeno esterna, ad elevata flessibilità. Il tubo sarà posato con passo 10 cm in tutti i locali. La lunghezza massima delle spire misurerà al massimo 120 m lineari e i tubi saranno raccordati a un collettore premontato per impianti di climatizzazione con misuratori di portata. La regolazione avverrà con la possibilità di controllo di livelli diversi di temperatura su 2 zone di regolazione distinte (zona giorno e zona notte). Pertanto dovranno essere previsti un cronotermostato con 2 sensori di temperatura da installare all'interno delle 2 zone di regolazione.

DEUMIDIFICAZIONE AMBIENTI

Sistema di deumidificazione realizzato attraverso la fornitura e posa di n. 1 demidificatore tipo TEKNOCLIMA mod. ICS 3200 STD da incasso a parete con connessioni elettriche ed idrauliche (adduzione acqua refrigerata e scarichi condensa)

VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Recuperatore di calore decentralizzato Zehnder ComfoAir 70, è un dispositivo di ventilazione decentralizzato in grado di apportare aria fresca per creare benessere e un clima ambientale confortevole. Dotato di uno scambiatore entalpico in grado di recuperare l'energia contenuta nell'aria espulsa e di trasferirla all'aria di immissione con un'efficienza fino al 89%. Il recuperatore dovrà essere installato in posizione adatta al giusto ricambio dell'aria all'interno dei locali. In prossimità del recuperatore di calore, dovrà essere previsto un punto di alimentazione diretta del macchinario.

(in mansarda è prevista in ragione della tipologia costruttiva una sola macchina; sarà possibile valutare per la mansarda la sostituzione della macchina utile alla VMC con soluzioni automatizzate per l'apertura automatica dei lucernari attraverso sensore di umidità e di pioggia, es Velux Integra)

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Gli alloggi dovranno essere dotati di impianti idrici sanitari di scarico, in modo tale da convogliare le acque utilizzate all'interno degli alloggi alla rete pubblica di raccolta bianca e nera. L'impianto di scarico dovrà essere del tipo tradizionale, realizzato con tubazioni in grado di assicurare livelli di rumorosità dell'impianto conformi alle attuali normative vigenti.

Gli alloggi dovranno essere dotati di impianti idrici sanitari di carico, del tipo a collettore, installato in posizione facilmente accessibile, con adduzioni separate per ciascuna alimentazione. Per ciascun alloggio, dovranno essere previsti almeno un collettore per l'alimentazione calda e uno per l'alimentazione fredda della sanitaria.

RETE SCARICHI ACQUE NERE

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene silenziate tipo GHEBERIT - SILENT installate secondo le indicazioni del

Direttore Lavori e dotate di tutti i pezzi

IMPIANTO ELETTRICO

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio.

L'impianto elettrico è realizzato nel rispetto delle norme vigenti. I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestinguente con marchio IMG

Sono del tipo flessibile se posati sotto traccia.

Gli appartamenti saranno dotati di un quadro di zona completo di interruttore magnetotermico differenziale generale e almeno due interruttori magnetotermici di protezione alle reti di forza e luce.

Sono stati previsti per ogni appartamento punti luce e prese di forza in numero adeguato alle destinazioni di ciascun singolo locale, la quantità viene precisata nelle planimetrie delle singole unità immobiliari.

Le apparecchiature di comando saranno del tipo componibile, di produzione Biticino serie light con placche in plastica colore nero, bianco o colorate.

IMPIANTO DI TERRA

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione dell'impianto di terra unico nel rispetto della norma CEI64-8 coordinato con le singole protezioni delle varie utenze.

L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale.

UTENZE COMUNI

Le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, i corridoi delle cantine, l'illuminazione esterna, sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari.

IMPIANTO TV E TELECOMUNICAZIONI

Le unità immobiliari fanno capo ad un'unica antenna centralizzata e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

IMPIANTO TELEFONICO

La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione di piano , posta nel vano scala .La colonna montante della scala fa capo al box telecom posto a piano terra .Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore di telefonia.

IMPIANTO VIDEOCITOFONO E APRIPORTA

L'impianto è costituito da: 1) una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell'ingresso sul pilastro vicino allo spigolo dell'edificio , costituita dalla telecamera con ottica di ripresa , dagli organi di illuminazione e pulsantiera dei campanelli di chiamata. 2) Da un televisore interno URMET del tipo incassato a parete , ad accensione rapida , citofono incorporato ,pulsanti per apertura cancello pedonale e dell' ingresso del vano scala.

IMPIANTO IRRIGAZIONE AREA VERDE

Nel giardino privato di pertinenza dell' alloggio del piano terra sarà collocato, in idonea posizione un pozzetto in cls con presa d'acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete privata.

IMPIANTO DI ANTIFURTO

Fornitura e posa di impianto di antifurto compresi cavi elettrici di collegamento che saranno già posati all'interno delle tubazioni incassate nei muri .

APERTURA E CONTROLLO AUTOMATICO DEGLI ACCESSI

Il cancello carraio è dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico alimentato a 24 Volts.

Comprende la centralina elettronica programmabile , il ricevitore radio antenna ,due copie di fotocellula infrarosso, trasmettitore e ricevitore , lampeggiante di movimento, trasmettitori radio.

IMPIANTO ASCENSORE

L'impianto ascensore è ad azionamento elettrico con motore in vano corsa e con cabina di dimensioni idonee per portatori di handicap.

La cabina è rivestita e rifinita a scelta della D.L

L'impianto è munito di accessori d'uso e impianti elettrici a norma.

SERRANDE AVVOLGIBILI MOTORIZZATE

Tutte gli avvolgibili dei serramenti esterni saranno motorizzati prevedendo oltre il comando singolo ad ogni finestra un comando per la chiusura generale.

OPERE DI FINITURA INTERNA DEGLI APPARTAMENTI

Per quanto concerne la fornitura di tutti i materiali di finitura interna di ogni unità immobiliare e più precisamente :

- Pavimenti e rivestimenti dei bagni e delle cucine
- Pavimenti in legno o pietre naturali per soggiorni e camere da

letto

-Rubinetterie , sanitari , piatti doccia , vasche , termo arredi, box doccia

Abbiamo deliberatamente deciso di lasciare una ampia gamma di scelta presso il negozio Habitat s.a.s di Via Martiri della libertà n 27

Torino Tel 0118393141/ 0118197122.

Facendo riferimento all' Arch Roberta Stamini che si occupa della Residenza Mentana .

PORTE INTERNE

Anche per le porte interne verrà data la possibilità di scelta tra svariate tipologie di porte in legno a vista , laccate , grezze da smaltare con decorazioni particolari

SCALA INTERNA ALLOGGIO PIANO TERRA

Le pedate ed alzate della scala interna tra piano terra e piano rialzato saranno realizzate con il medesimo materiale scelto per la pavimentazione della sala (Pietra naturale o Legno)

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e davanzali interni degli appartamenti verranno realizzati nel medesimo materiale scelto per le pavimentazioni e rivestimenti dei rispettivi locali. (Pietra naturale o Legno)

