MADAMA CRISTINA

CAPITOLATO DESCRITTIVO DEI LAVORI

Inquadramento dell'intervento

Il complesso immobiliare situato a Torino, in via Madama Cristina n. 115, si distingue per il fascino storico del suo edificio principale, costruito negli anni '30.

La struttura, servita da una scala unica, si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre a un sottotetto e un piano interrato. All'interno del cortile si trova un basso fabbricato ad un piano fuori terra, adibito a laboratorio (attualmente utilizzato come autofficina), con accessori e due box auto. Il piano interrato di questa struttura ospita un magazzino.

L'edificio fronte strada è organizzato in modo funzionale: al piano terra si trovano due negozi, mentre ai piani superiori si distribuiscono complessivamente undici appartamenti.

A completare il complesso ci sono quattordici cantine pertinenziali e locali tecnici, tra cui una centrale termica con relativo anti-locale e un vano macchine per l'ascensore, situati al piano interrato. Lo spazio sottotetto potrà essere trasformato in una o più unità abitative residenziali.

Descrizione sintetica lavori parti comuni

L'intervento di riqualificazione del condominio mira a valorizzare le parti comuni dell'edificio, con una serie di interventi pensati per unire estetica, funzionalità e rispetto del carattere storico:

- Restyling degli spazi comuni, con una nuova decorazione che ne esalti l'eleganza, affiancata dall'installazione di moderni corpi illuminanti per creare un'atmosfera accogliente e raffinata.
- Pulitura e sabbiatura della facciata principale, affacciata su strada, per restituirle il suo splendore originale.
- Verniciatura dei parapetti dei balconi, per migliorare il decoro e la protezione delle superfici.
- Decorazione e restauro della facciata interna, rivolta verso il cortile, con l'obiettivo di armonizzare l'aspetto complessivo e preservare l'identità architettonica.
- Lucidatura e pulizia dei marmi del vano scala, per valorizzare i dettagli di pregio e ripristinare la loro naturale lucentezza.
- Rifacimento del manto di copertura del tetto attraverso la trasformazione del sottotetto in 2 unità abitative mansardate con velux e abbaini.

Restauro dei portoni d'ingresso e della porta di accesso al vano condominiale, per conferire un aspetto rinnovato e curato agli elementi principali del complesso.

Descrizione sintetica lavori parti interne mansarde

I lavori delle parti interne dell'appartamento comprendono le murature come da planimetria allegata, le rasature, (non la decorazione) la posa di pavimenti in parquet e piastrelle, l'installazione di sanitari e rubinetteria, termo-arredi e porte interne. Sono inclusi l'installazione di un impianto elettrico con prese serie Virmar Plana o similare e un impianto idraulico certificato con punti acqua per bagno e cucina, la sola predisposizione dell'aria condizionata.

L'impianto di riscaldamento potrà essere a termosifoni o a pompa di calore a seconda delle disposizioni dei requisiti di legge da rispettare.

CAPITOLATO MATERIALI

PALCHETTO

- Easternwood - Pucciani Rovere, Scelta ABC, Verniciato Acqua UV, Spazzolato
- Dimensioni: 10-3x70x600mm

PIASTRELLE

- Mariner Absolute Cement Ivory Rett 60x60 Rettificato Naturale
- Mariner Absolute Cement Ivory 60x120 Rettificato Naturale
- Mariner Cool Almond 60x60 Rettificato Naturale
- Mariner Sanctuary Sand 60x120 Rettificato Naturale
- Marazzi 600x600 Block Grey Rettificato 9,5mm
- Ragno Creek 600x600 Avorio Rettificato 8,5mm
- Ragno Replace 600x600 Grigio Rettificato 9,5mm

SANITARI E RUBINETTERIA

- Zucchetti Lavabo con Scarico Rivo Cromo
- Zucchetti Rivo Bidet con Scarico 1 1/4 Cromo
- Zucchetti Rivo Parte Esterna Vasca Doccia Cromo
- Zucchetti Parti Incasso Corpo Vasca Doccia Cromo

KIT DOCCIA

- AQUAELITE Pop Soffione Tondo 250 ABS Cromo
- AQUAELITE Pop Braccio Doccia Tondo L.350 Cromo
- AQUAELITE Pop Set Doccia Tondo ABS Flex 150 PVC Cromo
- Fissore Kit Viti, Sifoni, Fissaggi, Curvette Filtro e Scarico WC

TERMOARREDO

- Irsap Ares 1462-480 Bianco Standard B01
- Irsap Kit Valvole e Detentori Termostatizzabili Squadro Cu + Mult. Bianco Standard

LAVABI

- SDR Lavabo Pilo' 50x45 Bianco Lucido
- SDR Lavabo Pilo' 80 Bianco
- FCR Sifone Lavabo a Bottiglia Acciaio Inox Cromo

BATTISCOPA

- Azzali Battiscopa Ayous Squadrato 50x13 Bianco

SANITARI

- SDR Fox WC a Terra Vertigo Bianco Lucido
- SDR Bidet a Terra Fox Bianco Lucido
- SDR Fox Sedile Slim Sgancio Rapido Bianco Lucido

PIATTO DOCCIA *(vari colori disponibili, misura massima 100x80)*

- Fiora Piatto Essential Pizarra 1000x800 Bianco Total

- **Fiora** Sifone Essential
- **Fiora** Kit Incollo Bianco Total Op (Silicone MS + Siclean)

PORTE INTERNE

- **I-Pea** Modello Eccelsa
    - La collezione Eccelsa si distingue per la sua sobria eleganza, adattandosi a diversi stili abitativi e coniugando praticità e funzionalità.
    - Maggiori dettagli disponibili al link: https://www.ipeaportedesign.com/eccelsa

PORTA BLINDATA

- **Portoconino** blindato di classe 3

INFISSI

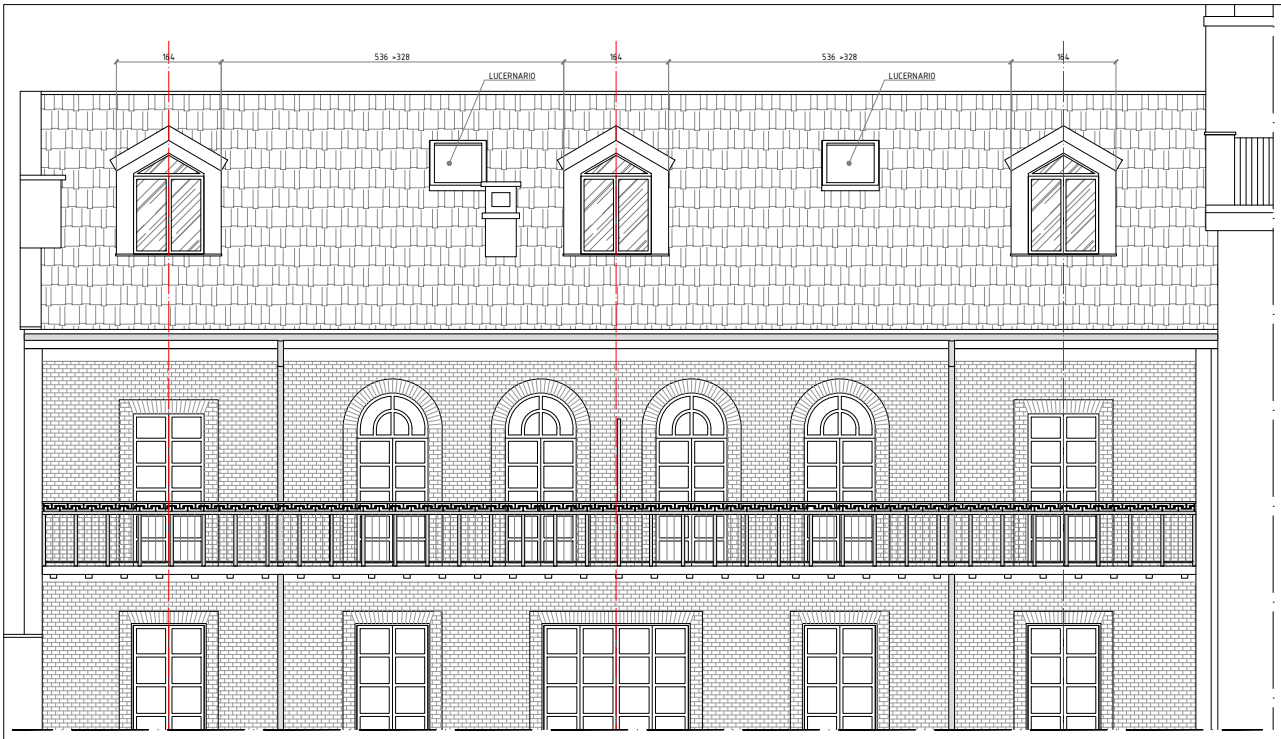
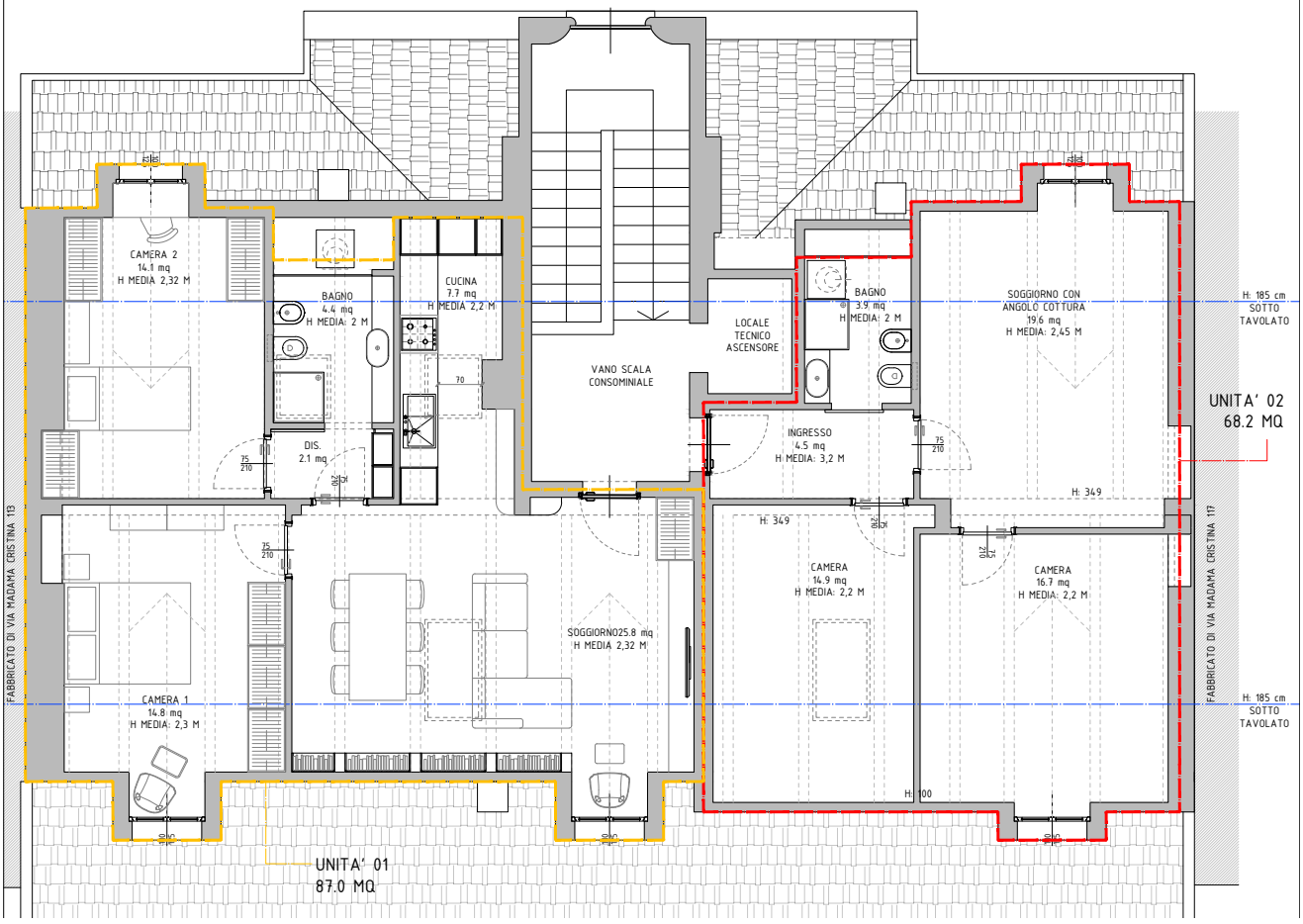
- Infissi in legno lamellare con trasmittanza 0,9 W/m2K
-

Tempistiche di realizzazione lavori e consegna:

Inizio lavori indicativo entro 15 Luglio 2025

Fine lavori indicativo appartamento sottotetto entro dicembre 2025

Fine lavori parti comuni entro novembre 2025



PROSPETTO VERSO VIA MADAMA