

RIVA | URBAN 5 | LOFT LIVING

CAPITOLATO OPERE E FORNITURE



Presentazione del Capitolato Opere e Forniture

Intervento Immobiliare: Riva 5

Località: Via Sommariva n. 5/A, Torino

Siamo entusiasti di presentare un progetto immobiliare innovativo e esclusivo che trasformerà un ex capannone industriale in una residenza moderna composta da 10 appartamenti unici, ciascuno dotato di soppalchi e distribuzione interna a cielo aperto su una splendida corte interna. Questo intervento di riqualificazione urbana non solo rinnova uno spazio storico, ma crea un ambiente abitativo eccezionale, perfetto per chi cerca comfort, modernità e un tocco di esclusività.

Caratteristiche Principali:

- Design Unico:** Ogni appartamento è progettato con soppalchi che massimizzano lo spazio abitativo e offrono una prospettiva architettonica unica. La distribuzione interna a cielo aperto sulla corte interna aggiunge un tocco di eleganza e luminosità.
- Spazi Esterni Privati:** Gli appartamenti sono dotati di giardinetti privati e terrazzi. I terrazzi sopra i loft offrono un ampio spazio aperto con una vista spettacolare sul grattacielo della Regione Piemonte, creando un connubio perfetto tra urbanità e tranquillità.
- Sistemi e Impianti All'Avanguardia:** Tutti gli appartamenti saranno equipaggiati con impianti di riscaldamento, raffreddamento ed elettrici di ultima generazione. Questi sistemi avanzati garantiscono un elevato risparmio energetico e un comfort abitativo ottimale, riducendo significativamente i consumi.
- Comfort e Sostenibilità:** Il progetto è stato concepito per offrire il massimo comfort abitativo, integrando soluzioni sostenibili e tecnologie avanzate che rispettano l'ambiente e migliorano la qualità della vita dei residenti.

Questo progetto rappresenta un'opportunità unica per acquistare appartamenti esclusivi in una delle zone più affascinanti di Torino. Non lasciarti sfuggire l'occasione di vivere in un contesto residenziale moderno, confortevole e all'avanguardia, che esalta la bellezza del panorama urbano e offre una qualità abitativa senza pari.



STRUTTURA

Il progetto prevede il recupero dello scheletro originario del vecchio edificio industriale, integrato con una nuova struttura metallica. Travi e pilastri in acciaio saranno inseriti nelle murature perimetrali e nei solai realizzati con putrelle e tavole. Questa configurazione consente di creare piani soppalcati e accedere ai terrazzi sul tetto. Il progetto strutturale rispetta le normative nazionali e comunali vigenti, incluse le direttive antisismiche.

COPERTURA E TERRAZZI

Le ampie terrazze saranno ricavate dalle coperture piane di ogni appartamento, con solai impermeabilizzati e pendenze studiate per il corretto deflusso dell'acqua piovana nei canali di gronda. Gli accessi diretti avverranno tramite scale interne dal piano soppalcato. Ogni area sarà esclusiva, delimitata da un cordolo in muratura di circa 1,10 m con parapetti e divisori metallici che offrono privacy e sicurezza e fungono da appoggi per vasi e fioriere. La particolare conformazione e orientamento dello stabile permettono di godere di spazi ampi e soleggiati, con una vista affascinante sul grattacielo della Regione Piemonte progettato dall'architetto M. Fuksas. Le pavimentazioni saranno in parte rivestite con legno di teak resistente alle intemperie e in parte con erba sintetica per ridurre tempi e costi di manutenzione.

GIARDINI PRIVATI

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un giardino privato all'ingresso, con pavimentazione in erba sintetica e lastre in pietra come passerella fino alla porta. I giardini saranno delimitati da un muretto perimetrale di circa 40 cm di altezza, con una ringhiera metallica per garantire privacy e sicurezza.

MURATURA DI FACCIATA

Le pareti esterne preesistenti saranno costituite da mattoni pieni, forati e leggeri con densità 1.4 per uno spessore di 32 cm, isolate con cappotto esterno o interno in pannelli ESP da 160 mm, rivestiti da un ulteriore strato di muratura in Gas Beton EVOLUTION 480 da 120 mm. Le nuove murature esterne e le pareti divisorie interne saranno composte da una doppia fila di mattoni in Gas Beton EVOLUTION 480 da 120 mm ciascuna, con un pannello in ESP da 100 mm interposto. Tutte le superfici a vista saranno intonacate con malta di cemento e rasate con intonachino colorato, come previsto dal progetto. Queste soluzioni garantiscono ottime prestazioni energetiche, rispettando le normative vigenti.

MURI INTERNI

I tramezzi interni saranno realizzati in blocchi di Gas Beton EVOLUTION da 100/120 mm, legati con malte a base cemento e calce. In casi particolari, su richiesta del cliente o per necessità tecniche, potranno essere impiegati pannelli in cartongesso su struttura metallica con pannello fonoassorbente. Le murature di divisione tra alloggi confinanti saranno eseguite con muro triplo e pannelli ad alta densità di lana minerale per un eccellente isolamento acustico.

INTONACI

Gli intonaci interni delle murature e dei soffitti saranno realizzati con un primo strato di preparazione in malta cementizia, seguito da una finitura in gesso o stabilitura civile. Nelle porzioni terminali verranno fissati angolari paraspigoli e reti di tenuta. I soffitti e le pareti dell'autorimessa, dei box e delle cantine saranno in blocchi di cemento lavorati a vista da 240 mm.

ISOLAMENTI

Gli isolamenti termici e acustici saranno realizzati secondo le normative vigenti, con pannelli e materassini isolanti posizionati sotto i pavimenti, nelle murature e come rivestimento delle tubazioni degli scarichi fognari. Saranno adottati materiali con le migliori caratteristiche per contenimento energetico e isolamento acustico.

CONTROSOFFITTI

Dove previsto, nei disimpegni sarà eseguita una controsoffittatura con una o più lastre di cartongesso su struttura portante metallica, stuccata e sigillata per la decorazione. Nei locali umidi verranno utilizzati pannelli idrorepellenti e resistenti all'acqua.

PAVIMENTI INTERNI AGLI ALLOGGI

Gli acquirenti potranno personalizzare la scelta delle pavimentazioni recandosi presso il Fornitore o la sede della Società venditrice. I pavimenti di soggiorni, camere, disimpegni e corridoi saranno in parquet prefinito in legno a liste da 90/120 x 12 cm, posato a "tolda di nave", con battiscopa in legno. In alternativa, potranno essere scelte piastrelle di grès porcellanato con battiscopa in legno o dello stesso materiale. In cucine, angoli cottura e bagni, i pavimenti saranno in piastrelle di grès porcellanato, con tipologie e formati da capitolato.

RIVESTIMENTI IN PIASTRELLE

I rivestimenti dei bagni saranno in piastrelle di grès porcellanato di prima scelta. Nei bagni, le piastrelle saranno da 60x60 cm o 60x120 cm, con un'altezza di rivestimento di 2,10/2,20 m a seconda del tipo di piastrella scelto, applicato su tutte le pareti della doccia e a 1,20 m sul resto del perimetro.

SERRAMENTI ESTERNI

Negli alloggi saranno montati serramenti e vetrate in alluminio grigio antracite a "taglio termico", termoverniciati, con aperture a battente, a vasistas, scorrevoli o a soffietto. Le vetrate saranno in vetro stratificato con camera d'aria satura di gas argon; le facciate interne saranno del tipo basso emissivo per massimizzare il contenimento energetico. Nelle camere da letto degli alloggi con un'aria sola verso la corte interna saranno montati dei lucernari marca Velux elettrificati.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno di pregevole fattura, scelte tra modelli campionati a battente cieco o filomuro con finitura laccato bianco, con maniglie e accessori cromati satinati. Le porte di ingresso pedonale all'Autorimessa e della Centrale Termica saranno metalliche tamburate REI.

PORTONCINO INGRESSO ALLOGGI

Sarà installato un portoncino blindato con serratura e chiave di sicurezza, montato su controtelaio in acciaio murato, classe 3. La pannellatura di rivestimento sarà decorata in continuità con il serramento circostante.

SCALE INTERNE AGLI ALLOGGI DUPLEX

Negli alloggi su due livelli saranno installate scale con struttura e ringhiera metallica preverniciata.

APPARECCHI IDROSANITARI

I vasi e i bidet potranno essere scelti tra modelli a pavimento o sospesi. I vasi saranno completi di sedile in termoindurente frenato a sgancio e di cassetta di scarico Geberit incassata a muro con doppio comando di flusso. La rubinetteria sarà costituita da miscelatori. Ogni unità abitativa avrà un attacco

e scarico per lavatrice e lavastoviglie, oltre a punti di adduzione dell'acqua sui terrazzi.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'impianto sarà realizzato con pannelli radianti a pavimento per riscaldamento e raffrescamento, alimentato da un generatore a pompa di calore elettrica centralizzato. Ogni appartamento sarà dotato di contacalorie elettronico e cronotermostato per la regolazione delle temperature interne. Saranno utilizzati prodotti Viessmann, Ferroli, Caleffi o similari. Nei bagni sarà installato un termoarredo scaldasalviette.

ACQUA CALDA CENTRALIZZATA

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta da un impianto centralizzato con pompa di calore elettrica. Un impianto di ricircolo garantirà una tempestiva erogazione dell'acqua calda dai rubinetti. Un addolcitore per l'acqua sarà installato nella Centrale Termica per prevenire depositi di calcare nelle tubazioni e un dispositivo antilegionella sarà previsto per eventuali accumuli.

IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE

Saranno predisposti attacchi e scarichi condensa per eventuale installazione di split e motore esterno per la climatizzazione dell'aria, nelle zone giorno, zone notte e soppalchi. I costi dell'impianto e del montaggio saranno a carico dell'acquirente.

(N.B. la mancata installazione di un sistema di ricambio d'aria potrebbe causare problemi di condensa interna compatibili con il sistema di riscaldamento / raffrescamento a pavimento)

IMPIANTO GAS

Non è previsto l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà conforme alle normative CEI e alle prescrizioni del fornitore e sarà certificato secondo il Decreto 37/08. Ogni unità sarà dotata di un quadro elettrico con interruttori magnetotermici e differenziali, linea salvavita e protezione. Verranno fornite prese standard e punti luce nei vari locali, mentre l'illuminazione di cucine, soggiorni e disimpegni sarà a LED. Negli alloggi sarà predisposto l'impianto TV e telefonico, compresa la linea per l'allarme. La fornitura

delle placche sarà di tipo Bticino Living Now bianca o equivalente. Verranno installate plafoniere o punti luce provvisori nei vani condominiali e nei sottotetti degli alloggi.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTIFURTO

Sarà predisposto un impianto di allarme antifurto completo di centralina, sensori volumetrici e sensori sulle aperture principali. L'acquirente potrà richiedere l'installazione dell'impianto completo a proprie spese.

IMPIANTO TELEFONICO E TV

Ogni unità sarà dotata di impianto TV e telefonico con prese nei locali soggiorno e camere da letto, oltre a prese dati nel soggiorno.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DOMOTICA

Gli alloggi saranno predisposti per un impianto domotico, comprensivo di sistema di controllo luci, tapparelle e antifurto tramite smartphone.

ANTENNE TV E SATELLITE

Ogni unità abitativa sarà collegata all'impianto centralizzato di ricezione TV terrestre e satellite, posizionato sul tetto dell'edificio, con distribuzione del segnale ai singoli appartamenti.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Sarà installato un impianto videocitofonico con sistema a schermo LCD per ogni unità abitativa.

MANUFATTI METALLICI

Le ringhiere dei cortili e dei terrazzi degli alloggi saranno realizzate seguendo il disegno architettonico e le indicazioni della Direzione Lavori (D. LL.). Potranno essere in metallo e vetro o solo in metallo. Saranno fissate alla muratura e alla struttura in acciaio o muratura, e saranno trattate con termoverniciatura o verniciate a mano con due mani di antiruggine e due di smalto, nei colori scelti dal Direttore Lavori e secondo le disposizioni comunali.

Tutti gli altri manufatti metallici, come portoni e cancelli, saranno realizzati con profilati di acciaio smaltati o con profilati estrusi di alluminio termoverniciati.

SCALE CONDOMINIALI

Le scale condominiali saranno realizzate su una struttura in acciaio, collegando il piano autorimessa al piano terra.

AUTORIMESSA

La divisione dei box sarà realizzata con murature in blocchi di calcestruzzo a vista. La pavimentazione in calcestruzzo armato sarà rifinita in superficie con uno spolvero colorato levigato. Ogni box sarà dotato di una porta basculante metallica termoverniciata con apertura elettrica automatizzata, con pannello superiore in griglia metallica.

All'interno di ogni box sarà installata una lampada e una presa elettrica collegati all'appartamento di riferimento. Inoltre, ogni box sarà predisposto per la ricarica delle batterie di auto elettriche, con tubazioni collegate ai contatori. Il portone di ingresso alla corsia dalla strada avrà un'apertura elettrica automatizzata radiocomandata, con apertura parziale pedonale.

ATRII DI INGRESSO – PARTI COMUNI

Gli ingressi al condominio saranno costituiti da serramenti e pannellature in alluminio termoverniciato o in altro materiale scelto dalla D. L. Il portoncino d'ingresso al corridoio che porta alla corte centrale sarà a battente, con chiudiporta automatico e serratura elettrica collegata al videocitofono.

Le pavimentazioni dei corridoi comuni esterni saranno realizzate in ghiaiolina chiara incollata o similgraniglia, piastrelle o altro materiale a discrezione della D. L. Saranno inoltre installate batterie di cassette postali con annessi locker condominiali con chiusura a combinazione, per il deposito dei pacchi consegnati dai corrieri in assenza del destinatario.

Negli atrii, nelle scale e nella corsia box saranno installate lampade, applique, faretti o illuminazione a LED, collegati al contatore generale dell'impianto del condominio.

N.B. Tutte le modifiche extracapitolato sopra indicate saranno computate separatamente. Il cliente potrà avvalersi del supporto di un architetto per personalizzare ogni ambiente della propria unità, con elaborazione di disegni tecnici e consulenze d'arredo, dalla scelta fino alla fornitura e posa.

Il presente capitolato potrà essere soggetto a modifiche derivanti da varianti di cantiere decise dalla Direzione Lavori per motivi normativi, regolamenti comunali, richieste del cliente o esigenze tecniche.