

CAPITOLATO COMMERCIALE VIA PISA 57-TORINO

Il progetto per la realizzazione del nuovo complesso residenziale situato in Via Pisa 57 a Torino, rappresenta una perfetta sintesi tra innovazione tecnologica, efficienza energetica e comfort abitativo.

L'edificio sarà realizzato ex novo e si svilupperà su sei piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a garage privati e locali tecnici.

La proprietà sarà impreziosita da diversi spazi verdi progettati per garantire tranquillità e benessere ai residenti.

L'immobile sarà costruito secondo i principi dell'edilizia tradizionale, con particolare attenzione alla qualità dei materiali e alla funzionalità degli ambienti.

Ogni unità abitativa sarà dotata di spazi ad uso esclusivo, ideali per momenti di relax all'aria aperta. Il piano terreno infatti disporrà di un ampio giardino mentre le unità ai piani superiori avranno a disposizione ampi terrazzi e/o balconi.

Il progetto architettonico è stato sviluppato con l'obiettivo di offrire soluzioni abitative versatili e di prestigio, rispondendo alle diverse esigenze dei futuri residenti.

Il complesso residenziale sarà realizzato con un'attenzione particolare alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico, ottenendo classe energetica NZEB.

Le unità abitative saranno dotate di impianti di ultima generazione, con:

- Pompa di calore autonoma per ogni unità immobiliare, per garantire il massimo comfort termico in ogni stagione.
- Impianto fotovoltaico dedicato, per un significativo abbattimento dei consumi energetici e una maggiore indipendenza dalle fonti tradizionali.

Per garantire la massima comodità e accessibilità, il complesso immobiliare sarà dotato di:

- Due impianti ascensore, uno per ciascuna scala comune, per un accesso rapido e agevole alle unità abitative.
- Area raccolta rifiuti dedicata, progettata nel rispetto delle normative vigenti per una gestione efficiente e sostenibile.

La qualità della costruzione si riflette anche nella scelta di materiali e finiture di alto livello. Particolare attenzione è stata dedicata a:

- Isolamento termico e acustico, per garantire un elevato livello di benessere e privacy.
- Pavimentazioni e rivestimenti interni, selezionati per un perfetto equilibrio tra estetica e funzionalità.
- Sanitari bagno e serramenti interni/esterni studiati per assicurare durabilità, comfort e design contemporaneo.
- Impiantistica avanzata con soluzioni di ultima generazione per i sistemi termico, idraulico ed elettrico assicurando efficienza e sicurezza in ogni ambiente.

Sigma non è solo un edificio, ma un vero e proprio progetto abitativo pensato per il futuro: comfort, tecnologia ed eleganza si fondono per offrire un'esperienza abitativa di alto livello. Un'opportunità unica per chi desidera una casa moderna, efficiente e immersa in un contesto residenziale esclusivo.

Nello specifico:

1. STRUTTURE

Tutte le strutture saranno realizzate al rispetto delle nuove normative antisismiche in merito alle nuove costruzioni.

2. MURATURE E ISOLAMENTI

Il fabbricato verrà realizzato con blocchi Ytong o similari per le pareti esterne, mentre tutte le pareti interne e per i contromuri interni delle pareti esterne saranno realizzati con un sistema a secco in cartongesso/gessofibra, con isolamento acustico in lana minerale

Il rivestimento continuo in cartongesso/gessofibra e lana minerale evita *indebolimenti* acustici, soprattutto nei bagni e garantisce un ottimo comportamento acustico.

3. INTONACI

Le pareti dei vani interni saranno rifinite con la rasatura richiesta per pareti in cartongesso/gessofibra al livello Q3 come da normative UNI 11424:2015.

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

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

4. TETTO

Il tetto a falde sarà coibentato e impermeabilizzato 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.) è dimensionata in modo tale da consentire il regolare smaltimento delle acque meteoriche e sarà in lamiera preverniciata e zincata.

Al piede di ogni pluviale sarà previsto un pozzetto di ispezione e di raccolta opportunamente collegato al sistema fognario.

Il tetto sarà realizzato in cemento armato e rivestito in lamiera coibentata.

5. PAVIMENTI

Tutti i solai di divisione tra unità abitative saranno posati su un massetto armato "galleggiante" dotati di isolamento 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, SOGGIORNI, CUCINE, CAMERE DA LETTO E BAGNI con relativo zoccolino in legno verniciabile.

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

Al piano interrato la pavimentazione sarà eseguita in cls liscio fine con spolvero al quarzo.

Al piano terra nel LOCALE SPAZZATURA 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 colorazione sia come formati.

I BAGNI saranno rivestiti sino ad una altezza variabile, a seconda della misura del multiplo della piastrella.

7. SCALA - ATRIO D'INGRESSO

LE SCALE, i PIANEROTTOLI DI SBARCO e l'ATRIO D'INGRESSO saranno in materiale lapideo/ceramico.

8. SERRAMENTI ESTERNI

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

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.

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.

I parapetti dei balconi saranno realizzati in vetro con alternanza in muratura e/o cemento rivestito.

11. DAVANZALI

Le finestre saranno posate a filo interno alloggio.

Le soglie di accesso a balconi e terrazzi saranno in materiale lapideo/ceramico.

12. ASCENSORE

Gli impianti saranno del tipo automatico con velocità variabile e con portata di sei persone a norma di legge.

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

13. IMPIANTO IDROSANITARIO

L'impianto idrico-sanitario sarà realizzato con tubazioni certificate e conformi alle norme tecniche vigenti, nonché dotato di adeguati sistemi di filtrazione e trattamento delle acque, dimensionati e

installati in conformità alle prescrizioni normative vigenti in materia di potabilità, igiene e tutela sanitaria. La produzione d'acqua calda sanitaria avverrà autonomamente in ogni unità abitativa.

Il Cliente potrà scegliere nell'ambito della nostra esposizione tra prodotti di primaria casa:

- Sanitari a terra
- Rubinetterie monoforo
- Piatti doccia fino a 80x120 (spazio permettendo)
- Lavandino o in alternativa mobile bagno con lavandino

14. RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Impianti autonomi con pompe di calore elettriche, sistema UNICO per riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria (ACS)

Sistema di generazione:

- Unità aria-acqua.
- Aumento della quantità di acqua calda sanitaria disponibile. Utilizzando un'unità interna dotata, oltre al serbatoio, di un bollitore supplementare ad alta temperatura a garanzia di una capacità maggiore. Non saranno necessari cicli di disinfezione antilegionella, perché l'acqua calda sanitaria sarà prodotta attraverso uno scambiatore istantaneo, in modo totalmente igienico.
- Unico sistema di regolazione e controllo
- Impianti interni:
 - - Riscaldamento invernale radiante a pavimento
 - -raffrescamento estivo ad aria, mediante ventilconvettori idronici a parete alta nelle camere da letto e mediante impianto canalizzato nella zona giorno.

15. IMPIANTO DI VENTILAZIONE

Non è previsto un impianto VMC per il ricambio dell'aria interna, ma predisposto mediante sistemi puntuali da installare nel telaio fisso dei serramenti. I serramenti scelti, infatti, permettono di installare in futuro tali dispositivi (a scelta del cliente).

Saranno invece previste estrazioni d'aria per i bagni ciechi (secondo UNI 10339).

16. 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, permette la ricezione dei canali terrestri e satellitari.

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

17. SICUREZZA

Ogni appartamento sarà predisposto per l'impianto antifurto da installare a carico del Cliente.

18. IMPIANTO ELETTRICO

Le apparecchiature di capitolato sono così predisposte:

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	4	1	1
	12 m ² < A < 20 m ²	5	1	1
	20 m ² < A	6	2	1
Ingresso		1	1	-
Angolo cottura (sopra piano di lavoro)		5 (+2)	1 (+1)	-
Locale cucina		3	1	-
Lavanderia		2	2	-
Locale bagno o doccia		2	2	-
Locale servizi (WC)		1	1	-
Corridoio	< 5 m	1	1	-
	> 5 m	2	2	-

PER AMBIENTE		PUNTI PRESE	PUNTI LUCE	PRESE RADIO/TV
Balcone / Terrazzo	A > 10 m2	1	1	-
Ripostiglio	A > 1 m2	1	1	-
Cantina		1	1	-
Box auto		1	1	-
Giardino	A > 10 m2	1	1	-

19. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sul tetto verrà installato un impianto fotovoltaico a servizio di ciascuna unità immobiliare con relativa servitù di passaggio per la corretta manutenzione.

20. BOX AUTO

L'accesso ai box auto sarà garantito da passo carraio con cancello dotato di apertura automatica a chiave e comando a distanza e rampa .

L'accesso carraio al condominio e la rampa di accesso al parcheggio interrato si trovano su via Pisa.

I basculanti dei singoli box auto sono ad apertura manuale, è prevista la predisposizione per l'installazione della colonnina per la ricarica dell'auto.

21. CORTILE CONDOMINIALE

Il complesso è all'interno di un'area recintata.

Laddove pre-esistenti all'intervento verranno mantenute le murature di confine verso i condomini laterali con un intervento di risanamento e ricostruzione delle porzioni danneggiate della muratura.

Le aree verdi di esclusiva proprietà delle unità site al piano terra verranno recintate con apposita rete metallica per i confini esterni e con rete elettrosaldata per i confini tra le unità immobiliari.

Per i giardini è prevista la predisposizione per l'irrigazione all'interno di un pozzetto. Sarà collegata all'impianto di irrigazione anche la vasca di raccolta acque meteoriche, che permette un riutilizzo di esse, senza dover prelevare necessariamente acqua potabile dall'acquedotto.

22. VARIANTI E PERSONALIZZAZIONI EXTRA CAPITOLATO

Saranno possibili varianti ai seguenti capitoli:

2. Murature interne (solo ed esclusivamente per la parte di distribuzione interna in fase di costruzione)
5. Pavimenti alloggi (parquet e/o piastrelle) per quanto riguarda le piastrelle fino a un massimo di 60x60, formati più grandi possono essere scelti dal cliente con un costo di extra posa
6. Rivestimenti alloggi fino a un massimo di 60x60, formati più grandi possono essere scelti dal cliente con un costo di extra posa
9. Porte interne
13. Impianto idrosanitario (Scelta sanitari, bidet, rubinetterie piatti doccia)
17. Impianto elettrico (scelta di aggiunte e/o spostamenti punti presa e luce)

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

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