

“RUFFINI PALACE 2”



Via Carso 41 – TORINO

Una realizzazione Tesi di Ponchia Dario

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

L'area del prossimo intervento immobiliare della ditta Tesi, si trova nel cuore del quartiere San Paolo di Torino, ed è compresa tra corso Trapani, via Lancia e parco Ruffini.

Questa nuova zona residenziale, ancora attualmente tra le più ambite a Torino, si inserisce in un contesto che è stato recentemente urbanizzato con nuovi edifici residenziali e centri commerciali, creando un nuovo polo di sviluppo immobiliare per la Città di Torino. Questa recente urbanizzazione, ha creato un nuovo vero e proprio grande quartiere residenziale per la Città, immerso nel verde e servito da ogni tipo di strutture pubbliche e servizi.

La vicinanza alle vie Lancia ed alla commerciale via Monginevro, la breve distanza dal parco Ruffini, polmone verde della città di Torino, la presenza di importanti centri sportivi e funzionali per lo studio, creano un fortissimo richiamo ed interesse da parte di nuovi investitori acquirenti sia per gli immobili già presenti, che per le nuove costruzioni mantenendo alto e costante il valore immobiliare della zona. Sia gli edifici più datati, che quelli più recenti, creano un notevole "appeal" mantenendo alti e stabili i prezzi di vendita, risultando decisamente in controtendenza rispetto all'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni, che comunque oggi, ha registrato una generale forte ripresa su tutto il comparto metropolitano. Questa risposta immobiliare è frutto principalmente della qualità e quantità dei servizi presenti e proposti dalla zona; infatti l'area su cui sorgerà il nuovo stabile, risulta al centro dei maggiori collegamenti ai servizi pubblici cittadini presenti tra corso Rosselli, corso Trapani e via Lancia, nonché per quanto riguarda i servizi di prima necessità quali scuole e negozi di tutti i generi e non ultimo, l'estrema vicinanza al grande parco Parco Ruffini.

Il nuovo edificio, denominato "Ruffini Palace 2", sorgerà in adiacenza all'appena ultimato "Ruffini Palace 1", mantenendo le stesse tipologie edilizie e caratteristiche estetiche del precedente, che peraltro hanno riscontrato molto successo nella zona. Questo nuovo edificio sarà realizzato di fianco al precedente Ruffini Palace 1", diviso e distaccato da questo, dalle aree verdi cortilizie condominiali dei due edifici, mantenendo una continuità prospettica dalle vie quasi da renderlo prospetticamente, a tutti gli effetti, una continuazione del precedente.

Il nuovo stabile sarà anch'esso di sei piani (7° piani fuori terra), ma essendo di volumetria leggermente inferiore rispetto al "Ruffini Palace 1", avrà un numero inferiore sia di alloggi che di autorimesse interrate e più precisamente saranno disponibili n° 7 alloggi distribuiti uno per ogni piano e n° 7 box (n° 2 box doppi e n° 5 box singoli) tutti realizzati al piano interrato.

La scelta progettuale, che caratterizza questo nuovo edificio, seguirà le nuove esigenze e richieste di mercato che suggeriscono da qualche anno la realizzazione di alloggi un po' più grandi per dare ampio spazio all'home working che diventa sempre più frequente all'interno dei nuclei famigliari.

Il nuovo edificio residenziale, manterrà lo stesso aspetto accattivante e gradevole dell'edificio precedente realizzato al n° civico 43, conservandone l'armonia e la linearità delle forme ma migliorando sensibilmente, tutte le nuove fonti rinnovabili richieste dalla recente normativa in ambito di contenimento dei consumi energetici. Tutte queste nuove tecnologie saranno ottenute, oltre che mediante nuove tecniche costruttive e materiali più performanti in ambito termico ed acustico, con impianti tecnologici all'avanguardia quali:

- *pannelli fotovoltaici condominiali posti sulle falde di copertura del tetto*
- *impianti riscaldamento a pannelli radianti posti sotto le pavimentazioni delle unità abitativa*
- *una centrale termica generale in pompa di calore, che servirà singolarmente ogni singolo alloggio, rendendolo completamente autonomo e personalizzabile nei consumi*
- *una predisposizione dell'impianto di VMC canalizzato (che il cliente potrà successivamente personalizzare)*
- *una predisposizione per l'impianto di condizionamento dell'alloggio, anch'esso personalizzabile successivamente dal cliente,*

Il tutto al fine di permettere una maggior efficientamento energetico dell'edificio e controllo autonomo degli impianti.

Questo nuovo intervento edilizio prevede inizialmente la demolizione di alcuni vecchi bassi fabbricati industriali esistenti nelle aree cortilizie interne rispetto alla via Carso, con la successiva nuova costruzione del nuovo edificio residenziale, posto in aderenza ad un edificio preesistente. Il fronte principale dello stabile risulterà, come il precedente "Ruffini Palace 1", parallelo alla via Carso e sarà così composto:

- *al piano interrato n° 7 box auto*
- *al piano rialzato un monolocale con angolo cottura e bagno*
- *al 1° 2° 3° 4° e 5° un alloggio per piano*
- *al 6° piano n° 1 attico con annessa mansarda di pertinenza e due grandi terrazzi*

per un totale di n° 7 unità abitative le cui caratteristiche potranno essere variate e modellate in corso d'opera, a seconda delle esigenze del cliente.

Tutti i 7 box auto, saranno comodamente accessibili sia a mezzo della rampa carraia posta su via Carso e protetta da un cancello elettrico motorizzato, sia a mezzo di un comodo ascensore oltre alla scala interna di collegamento verticale dell'edificio.

Il progetto sarà caratterizzato come il precedente, da un tetto a falde inclinate su cui, su una parte, alloggeranno i pannelli fotovoltaici che alimenteranno in parte i contatori condominiali dell'edificio e sull'altra gli impianti TV satellitari.

L'inizio della cantierizzazione dell'area è prevista nella primavera/estate 2026 e la consegna degli appartamenti sarà completata in 24 mesi dalla data di inizio dei lavori.

Esterno dell'edificio

L'edificio sarà completamente rivestito in piastrelle antigelive per esterni di grande formato ed in parte intonacato con materiali al quarzo per esterni previsto negli sfondati dei balconi con materiali di primaria qualità.

I pavimenti dei balconi saranno piastrellati con materiale antigelivo da esterni monocromatico, mentre i parapetti saranno realizzati in vetro trasparente strutturale di sicurezza con minima intelaiatura metallica, per dare leggerezza e slancio all'edificio, ed allo stesso tempo permettere l'ingresso di un maggior quantitativo di luce in tutti gli ambienti.

Tutti i davanzali delle finestre, le soglie e le copertine dei balconi saranno in pietra tipo Diorite e/o similare

I serramenti esterni, compresi quelli del vano scala, saranno tutti in PVC a doppia camera in classe A con sistema di apertura sia ad anta che a Wasistas e ferramenta in alluminio di primaria qualità. I serramenti esterni degli alloggi, saranno protetti da tapparelle comandate da un sistema a movimentazione elettrica singola con la possibilità di sviluppo domotico di tutto l'impianto elettrico in ogni unità abitativa.

Alcuni serramenti esterni avranno delle cornici perimetrali in aggetto per dare più carattere alla facciata dell'edificio.

Struttura e copertura dell'edificio

L'edificio sarà realizzato interamente con struttura portante principale in cemento armato (travi e solai) mentre la copertura dell'edificio sarà di tipo a falde inclinate con struttura di tipo lamellare in legno, adeguatamente impermeabilizzata con vari strati di membrana impermeabile sovrapposta, isolata termicamente, ed ultimata con materiali di finitura in tegole piane.

Tutti i terrazzi ed i balconi saranno regolarmente impermeabilizzati, isolati e rifiniti superficialmente in parte da elementi antigelivi ed in parte da elementi mobili a piastrelloni galleggianti posati su piedini, per permetterne una facile manutenzione e pulizia degli strati sottostanti.

Al piano terreno, oltre all'atrio di ingresso, sarà predisposto sia un locale rifiuti accessibile direttamente dall'esterno che degli spazi all'interno del cortile, dedicati al parcheggio delle biciclette antistante il giardino interno.

L'ingresso carraio dell'edificio, sarà previsto su via Carso e sarà caratterizzato da un cancello elettrico, mentre l'ingresso pedonale vero e proprio di accesso all'atrio, sarà caratterizzato da un portone vetrato su via Carso, ricavato leggermente nella sagoma dell'edificio, per proteggere dalle intemperie l'impianto videocitofonico dell'edificio.

Tutti i percorsi pedonali esterni ed i camminamenti comuni dell'edificio saranno realizzati con elementi autobloccanti di tipo "porfido", mentre le aree restanti del piano interrato, comprese le pavimentazioni dei box, saranno realizzate in battuto di cemento lisciato con adeguate pendenze verso i tombini per la raccolta delle acque di scolo.

La rampa carraia di accesso al piano interrato, così come la rampa di collegamento tra box auto e cantine, sarà invece realizzata in battuto di cemento con finitura in spolvero al quarzo "Korodur" con disegno a lisca di pesce, per permettere un maggior aderenza delle auto ed agevolare e migliorare il deflusso delle acque meteoriche, mentre il cortile interno sarà completato da elementi autobloccanti "tipo porfido".

Nelle delle parti comuni così come il giardino interno, sarà realizzata un illuminazione con sistema a basso consumo con lampade d'arredo e/o elementi similari a scelta della Direzione dei Lavori. I box auto interrati, la corsia di manovra, i corridoi filtro di accesso, le cantine e tutti i locali tecnici dell'edificio, saranno illuminati con delle plafoniere a led di tipo tecnico e saranno comandati in varie zone, da rilevatori di presenza temporizzati.

Atrio di ingresso e vano scala

I serramenti del vano scala così come tutti quelli esterni dell'edificio saranno in PVC mentre il portone pedonale di ingresso, sarà in PVC o in alluminio ed avrà specchiature in vetro con disegno a scelta della Direzione Lavori.

L'atrio di ingresso, pavimentato con pietre e/o ceramiche di vario colore, tipologia e forma, sarà dotato di un ampio zerbino in cocco incassato, mentre le pareti laterali saranno in parte decorate, in parte rivestite in "boiserie" in legno e/o similar. L'atrio di ingresso sarà infine completato vari ribassamenti che conterranno l'illuminazione e da idonea buca delle lettere.

La scala di collegamento tra i vari piani, sarà interamente rifinita in Diorite e/o pietra analoga, mentre la protezione verso il vuoto sarà garantita da parapetti in ferro verniciati in ferro micaceo e idoneo mancorrente.

Nei pianerottoli e davanti a tutti gli ingressi degli alloggi, sarà realizzata una boiserie in legno e/o similari, della stessa gradazione cromatica dei portoncini blindati delle unità immobiliari tanto da dare un'omogeneità cromatica a tutti gli sbarchi ascensore.

L'edificio sarà inoltre dotato di un impianto ascensore di tipo automatico a collegamento di tutti i piani, e sarà di primaria casa costruttrice con una capienza max di n° 6 persone.

Box auto, cantine e locali tecnici

Al piano interrato dell'edificio sono previsti i box auto, le cantine di pertinenza di ogni alloggio ed alcuni locali tecnici dell'edificio. Questi locali saranno realizzati e divisi con murature di blocchetti di cls di tipo Rei con spessori variabili da 8 a 20 cm a seconda della normativa antincendio prevista progettualmente.

I box auto dotati di porte basculanti, avranno la predisposizione per un futuro impianto di ricarica elettrica per le autovetture direttamente collegato al proprio contatore (solo tubazione e scatola di derivazione). Le porte delle cantine, così come quelle delle porte dei locali tecnici, saranno in lamiera, di tipo normale e/o tipo REI dove richiesto dalla normativa antincendio, con eventuale maniglione antipanico laddove richiesto dalla normativa vigente. Tutte le porte basculanti dei box auto, avranno la possibilità a scelta del cliente, di essere elettrificate.

Le cantine saranno dotate di plafoniere tecniche a basso consumo con comando a singolo interruttore, mentre tutti gli spazi comuni del piano interrato, aree di manovra, rampa carraia, corridoi vari di collegamento, saranno dotati dallo stesso tipo di illuminazione, ma regolati da un rilevatore di presenza comandato da temporizzatore. Le restanti parti condominiali dell'edificio (scale e luci esterne su via Carso) saranno dotate invece da impianto di illuminazione a comando crepuscolare.

Il nuovo fabbricato sarà dotato di regolare impianto di smaltimento di tutte le acque reflue bianche, nere e meteoriche che saranno innestate e collegate alla rete fognaria cittadina presente sulla via Carso.

Impianti termo-idraulico

L'edificio risponde alle più recenti normative in ambito di contenimento dei consumi e fonti rinnovabili ed è stato progettato per permettere:

- *la maggior efficienza e rendimento degli impianti*
- *la maggior sicurezza degli impianti*
- *l'abbattimento dei consumi*
- *l'abbattimento delle fonti che producono inquinamento*
- *permettere a tutte le utenze di essere libere, indipendenti ed autonome nella contabilizzazione e nella programmazione del riscaldamento e raffrescamento.*

Pertanto questo edificio "Gas free" non sarà più dotato di impianti a gas, ma saranno installati appositi satelliti di utenza (misuratori di acqua calda, fredda, chilocalorie e frigorifiche) posti nei pianerottoli degli alloggi, e collegati all'impianto centrale in pompa di calore, tanto da rendere completamente autonomi tutti gli alloggi. All'interno delle unità immobiliari, saranno anche predisposte delle canalizzazioni nelle murature che successivamente, a scelta del cliente, e mezzo di

griglie di ventilazione e macchine VMC, installate all'interno de locali tecnici sui balconi, potranno garantire una migliore qualità dei ricambi d'aria.

Questa tecnologia, paragonabile a quella di una caldaietta autonoma, presenta però il vantaggio di essere più performante, di non utilizzare il gas e non emettere emissioni inquinanti. Questi impianti, saranno anche dotati di serbatoio di accumulo centrale dell'acqua, tale da permettere sia l'alimentazione dell'acqua calda sanitaria che l'impianto di riscaldamento a pavimento, ottenuto con una fitta rete di tubazioni isolate a pavimento posate a "serpentina". La temperatura degli ambienti interni sarà regolata e comandata da un unico cronotermostato ambiente interno programmabile e posto in posizione baricentrica nell'alloggio.

Tutte le unità abitative saranno dotate (a scelta del cliente) di una la predisposizione per un eventuale impianto di raffrescamento canalizzato, direttamente comandato dall'interno dell'alloggio, a mezzo di ulteriore cronotermostato ambiente programmabile.

Ogni alloggio quindi, oltre ad avere il riscaldamento a pavimento, sarà dotato di tutti gli impianti di carico e scarico sia nei bagni che nelle cucine ed in particolar modo saranno installati i seguenti sanitari :

- *wc e bidet filo muro mod. KITE con asse soft close marca Ercos*
- *wc e bidet filo muro mod. WAVE con asse soft close marca Ercos*
- *piatto doccia ribassato 80 x 80 mod. stone bianco Withe Stone marca Ercos*
- *rubinetteria mod. Versilia o mod. Italia R. marca Ercos*
- *le docce avranno doccia di servizio e soffione fisso o rotondo o quadrato stesse marche e mod. della rubinetteria*

In ultimo, in uno dei due bagni, sarà predisposto un attacco di carico e scarico per la lavatrice e presa elettrica per asciugatrice mentre nelle cucine saranno previsti attacchi di carico e scarico per il lavabo cucina e per la lavastoviglie.

Impianto elettrico e fotovoltaico

Oltre a quanto detto sull'impianto delle parti comuni, tutte le unità abitative saranno dotate di impianto elettrico sezionato luce/forza e regolato da un apposito quadretto posto nell'ingresso, dove verranno installati i principali interruttori magnetotermici di protezione degli impianti principali, oltre all'impianto videocitofonico.

Tutte le unità immobiliari saranno dotate di comando elettrico puntuale (finestra per finestra) delle tapparelle e sarà eseguita la predisposizione per un futuro impianto antifurto di tipo volumetrico con controllo del portoncino di ingresso più altri due punti generalmente posti nelle zone baricentriche dell'alloggio.

Come detto, sarà predisposto l'impianto elettrico per l'eventuale impianto di raffrescamento a soffitto con dispositivo dello scarico della condensa direttamente collegato ad uno degli scarichi dei bagni.

Ogni vano sarà dotato di un numero sufficiente di prese ed interruttori della serie URMET o similari che comanderanno i centri volta degli ambienti oltre alle prese per la ricezione dei segnali televisivi satellitari. Sarà prevista anche in un punto a scelta nel salone, una presa dati per l'installazione di un modem, che trasmetterà in modalità WFI i segnali dati in ogni stanza.

Nelle cucine saranno predisposte le prese comandate per forno, filtri di aspirazione, piastre ad induzione, lavastoviglie e frigo. Saranno anche installate un numero sufficiente le prese, per i normali elettrodomestici da posare sul piano di lavoro delle varie cucine.

Sulle falde del tetto, posti in posizione ottimale per l'irraggiamento solare, saranno posati i pannelli fotovoltaici di primaria casa produttrice, direttamente collegati al contatore generale dei servizi e delle parti comuni, al fine di poterne contenere i consumi di energia elettrica dell'edificio.

Unità Immobiliari

Le murature perimetrali saranno eseguite principalmente a "cassavuota", con paramenti in mattoni in alcuni casi semi piani in altri casi piani per necessità acustiche. Il paramento interno sarà eseguito in mattoni semipieni posti di quarto mentre nell'intercapedine, tra le due murature, sarà interposto l'isolamento termico secondo le nuove normative di contenimento energetico/acustico.

Le unità immobiliari saranno divise internamente da murature realizzate con mattoni in alcuni casi posti di piatto (bagni e cucine) ed in altri di coltello con spessori variabili dai 10 ai 30 cm nelle zone a confine con altre unità abitative e zone comuni.

Le murature esterne saranno invece costruite secondo tutte le recenti normative termo acustiche obbligatorie per legge e saranno adeguatamente isolate.

In tutte le murature saranno previsti finiture ad intonaco di pareti e soffitti a platrio di scagliola in alcune zone ed a civile in altre zone.

Tutti i sottofondi a copertura degli impianti saranno realizzati previa stesura delle impermeabilizzazioni e vari isolamenti e saranno predisposti per la posa delle future ceramiche e/o delle pavimentazioni lignee (su richiesta) di primaria qualità e di vari formati e più precisamente:

- *zone ingresso e soggiorni, CERAMICA;*
- *bagni e cucine in CERAMICA smaltata o monocottura;*
- *zoccolini in ceramica*
- *camere da letto CERAMICA*

Tutti i bagni saranno rivestiti con ceramiche mono cottura fino ad un'altezza massima di 240 cm mentre nelle cucine sarà rivestita esclusivamente la parete prospiciente il piano cottura fino ad un'altezza massima di cm 160.

I serramenti interni (porte) saranno del tipo tamburato di dim 75/210 o 80 x 210 essenze bianco effetto legno, rovere sbiancato, tinta legno.

Infine i portoncini blindati di ingresso, saranno del tipo Dierre mod. WFI a 9 rostri e/o simili con la possibilità di avere dei portoncini di nuova generazione con comando di apertura a sensore di avvicinamento. I portoncini avranno finitura in legno di tipo medio con possibilità (a richiesta) di finiture del pannello interno in legno bianco.