

DESCRIZIONE TECNICA DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINIZIONI DEL FABBRICATO SITO IN RIVOLI VIA SAN ROCCO E VIA FELISIO

ALLEGATO "B"

CAPITOLO I PREMESSA

La presente descrizione ha per oggetto l'individuazione dei materiali utilizzati per la ristrutturazione del fabbricato residenziale di civile abitazione.

Il fabbricato e' costituito da n° 3 piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano mansardato, ed è sito in Rivoli – via San Rocco n° 4/a ingresso carraio e n° 6 ingresso princip. unita' abitativa n. 1, via Felisio n° 7 ingresso unita' abitativa n. 3, via Felisio n° 9 ingresso unita' abitativa n. 2 e n° 11 ingresso condominiale e delle unita' n. 4, 5 e 6.

E' composto da n° 5 unita' immobiliari nel fabbricato principale ed un'unita' indipendente con accesso autonomo da via Felisio n° 7, garage e cantine nel piano interrato.

L'accesso condominiale alla palazzina sara' da via Felisio tramite cancello (pedonale e carraio), mentre l'accesso al piano interrato e' da via San Rocco, 4/a ed e' automatizzato.

Le unita' immobiliari sono suddivise come segue :

FABBRICATO PRINCIPALE

Piano Terra :

- Appartamento n° 1 composto da:** - ingresso
(anche con ingresso privato da via San Rocco n. 6) - soggiorno
- cucina
- studio
- disimpegno notte
- n° 3 camere letto
- n° 2 bagni zona notte
- ampio lastricato esterno-abitazione in pietra di Luserna, zona notte
- giardino esclusivo
- tavernetta
- bagno

- Appartamento n° 2 composto da:** - ingresso
(anche con ingresso privato da via Felisio n. 9) - soggiorno
- cucina
- disimpegno notte
- n° 2 camere letto
- n° 1 bagno zona notte
- ampio lastricato esterno-abitazione in pietra di Luserna
- bagno zona giorno
- tavernetta
- giardino esclusivo

PICCOLO FABBRICATO (piano strada)

- Appartamento n° 3 composto da:** - soggiorno
(con ingresso indipendente da via Felisio n° 7) - cucina
- disimpegno
- bagno
- camera
- giardino esclusivo

FABBRICATO PRINCIPALE

N° 3 Unità Abitative al Piano Primo:

- Appartamento n° 4 composto da:**
- ingresso
 - soggiorno
 - cucina
 - disimpegno
 - n° 2 camere letto
 - n° 2 bagni
 - ampio balcone – terrazzo
 - scala interna di collegamento con piano mansardato abitabile
- al piano mansardato:
- camera
 - bagno
 - terrazzo
 - sottotetto non abitabile, adibito a locale caldaia

- Appartamento n° 5 composto da :**
- soggiorno con angolo cucina
 - disimpegno notte
 - camera
 - bagno
 - balconi
 - scala interna di collegamento con piano mansardato
- al piano mansardato:
- camera
 - bagno
 - terrazzo

- Appartamento n° 6 composto da :**
- soggiorno
 - cucina
 - disimpegno notte
 - camera
 - bagno
 - balcone – terrazzo
 - terrazzo
 - scala interna di collegamento con piano mansardato
- al piano mansardato :
- camera
 - bagno
 - terrazzo
 - locale non abitabile

Il Piano Interrato :

è composto da n.° 14 garage e cantine con rampa di accesso e cancello carraio automatizzato da Via San Rocco n. 4/a.

CAPITOLO II DESCRIZIONE DELLE OPERE

• **STRUTTURE**

Le strutture portanti del fabbricato ed i solai sono realizzati in c.a., comprendente il piano interrato ad uso box auto e cantine.

- **MURI ESTERNI**

in muratura tradizionale (mattoni e pietra) già esistente, con formazione di intercapedine areata ed isolata, creata da controparete interna in gesso di cm 2,5 di spessore atta a garantire risultati eccellenti sotto il profilo: dell'abbattimento acustico, della trasmittanza termica, della resistenza al fuoco, con una resistenza allo strappo di 150 kg, il risparmio energetico e soprattutto ambienti sani grazie alla igroscopicità del gesso.

- **MURI INTERNI**

sono previsti tramezzi sia in muratura di laterizi intonacati che con struttura metallica con finitura di placche in gesso, sino ad un isolamento acustico pari a $RW = 53,0$ db e una resistenza al fuoco REI 180'.

Le pareti divisorie delle unità abitative saranno formate da una doppia struttura metallica e n° 3 lastre-placche di gesso sino ad assicurare un isolamento acustico conforme alle norme previste in materia e una resistenza al fuoco REI 180'.

- **SCALE**

Pedate, alzate e pavimento dei pianerottoli in **pietra** completa di battiscopa dello stesso materiale.

- **ASCENSORE**

Il fabbricato sarà dotato di ascensore tipo a funi che collegherà il piano interrato al piano terra e piano primo con le seguenti caratteristiche:

- capienza: n° 6 persone

- **INTONACI**

Tutti i locali saranno intonacati con intonaco premiscelato a base gesso con finitura liscia e nei bagni e cucine base cemento con finitura in stabilitura fine.

- **FACCIATE**

Le facciate intonacate saranno finite con coloriture di grassello di calce forte da restauro, colorato con terre naturali con cromie pari alle originali e decorazioni varie.

- **SISTEMI DI CHIUSURA E PROTEZIONE DEGLI SPAZI ABITATIVI**

piano terra lato su via Felisio e su via San Rocco: avranno un sistema di sicurezza antintrusione costituito da inferriate verniciate, con riguardo particolare al disegno, nel rispetto del contesto della costruzione.

L'isolamento acustico sulle vie e su tutto il piano primo, sarà fornito attraverso un sistema avvolgibile motorizzato con profilo in alluminio con poliuretano espanso ad alta densità, garantendo il massimo comfort, sicurezza, e risparmio energetico.

piano terra rimanenti n° 4 facciate: serranda motorizzata a maglia panoramica denominata "tubonda" composta da tondini in acciaio verniciato RAL 1013,

- **COPERTURE A TETTO**

La copertura è costituita da solaio in legno ed isolato con pannelli in lamiera grecata da cm 5, listelli di aggancio e manto di copertura tipo coppo.

- **SERRAMENTI ESTERNI**

In legno massello verniciato con triplo vetro e doppia camera tipo Silent (contro il rumore) della ditta Saint Gobain, completi di gelosie alla piemontese verniciate, avvolgibile motorizzato con profilo in alluminio, zanzariere.

- **SERRAMENTI INTERNI**

Portoncino d'ingresso blindato con pannello esterno in legno massello ed interno coordinato come porte interne.

Porte interne in legno semimassiccio tinta noce o laccate.

- **PAVIMENTI**

Tutti i pavimenti come da campionatura esposta presso cantiere o altre esposizioni varie, hanno un costo di listino di € / MQ 60.00

Zona giorno: pavimento in monocottura o grès porcellanato misura 30x30 – 40x40.

Zona notte: parquets a listelli da incollare in rovere o prefinito di spessore cm 1; (per altri formati o differenti essenze legno, seguira' differenza di prezzo).

Bagni: Monocottura o bicottura misura 20x20 e 20x25.

Terrazzi : Pietra di Luserna formato cm 25x25.

- **RIVESTIMENTI**

Tutti i rivestimenti come da campionatura esposta presso cantiere o altre esposizioni varie, hanno un costo di listino di € / MQ 60.00

Ceramica H=240 per i bagni; fascia H=100 nelle pareti attrezzate delle cucine.

I decori, i listelli, le composizioni, la posa in diagonale sono da considerarsi extra capitolato e pertanto se richiesti sarà dovuta una differenza prezzo da considerarsi con la D.L. al momento della scelta.

- **IMPIANTI IDROSANITARI**

Tubazioni principali di adduzione in multistrato MEPLA della GEBERIT;

Impianti di distribuzione per singolo alloggio in tubazioni in multistrato rivestito GEBERIT ;

Tubazioni di scarico in GEBERIT e GEBERIT SILENT

ACCESSORI BAGNI

Apparecchi idrosanitari in ceramica della DURAVIT serie STRACK 3 modello "Sospesi".

Vasche acriliche con pannelli (predisposte per idrosanitaria)

Rubinerterie: miscelatori monocomando della GROHE serie EURODISC (bagni alloggi), e serie EUROSTYLE (n° 2 bagni "tavernette").

Gli attacchi previsti saranno i seguenti :

BAGNO

n.° 1 water

n.° 1 bidet

n.° 1 lavabo a colonna o d'arredamento a seconda del mobile fornito dalla parte acquirente

n.° 1 vasca

n.° 1 doccia 70x90

LAVANDERIA

n.° 1 water

n.° 1 bidet

n.° 1 punto lavatrice

n.° 1 lavabo a colonna

CUCINA

n.° 1 carico e scarico lavello cucina.

n.° 1 punto gas con rubinetto incassato.

- **IMPIANTI DI RISCALDAMENTO RADIANTE A PAVIMENTO CON SERPENTINA**

Autonomi con caldaietta murale a gas, con termostato automatico di regolazione della temperatura interna.

- **IMPIANTO VIDEOCITOFONICO (Vimar serie Arke').**

Tutti gli alloggi sono dotati di videocitofono su strada.

- **IMPIANTO TV**

L'immobile è dotato di antenna TV centralizzata per canali nazionali ed esteri, ed antenna parabolica satellitare.

La presa satellitare e' nel soggiorno nello stesso frutto del punto TV terrestre.

Ogni alloggio è dotato di prese TV in cucina e nelle camere, predisposizione satellitare e digitale nelle camere, soggiorno e cucina.

- **IMPIANTO TELEFONICO**

Ogni alloggio è dotato di prese telefono nelle camere e nel soggiorno.

- **IMPIANTO ELETTRICO**

Si prevede la realizzazione di impianto elettrico adeguato alle leggi vigenti.

I punti previsti saranno i seguenti :

- SOGGIORNO

n.° 1 quadro di alloggio con salvavita e con sezionatori per caldaia,cantina,prese forza, prese luce.

n.° 1 punti luce.

n.° 2 prese luce

n.° 2 prese forza.

n.° 1 punto antenna TV e TV satellitare.

n.° 1 predisposizione antenna satellitare.

n.° 1 videocitofono

n.° 1 presa telefono

- CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE

n.° 1 punto luce.

n.° 2 prese luce.

n.° 1 presa forza.

n.° 1 punto antenna TV

n.° 1 presa telefono

- CAMERA DA LETTO SINGOLA

n.° 1 punto luce.

n.° 2 prese luce

n.° 2 prese forza

n.° 1 punto antenna TV

n.° 1 presa telefono

- CUCINA

n.° 2 punti luce.

n.° 6 prese forza (frigo,forno,lavastoviglie,elettrodomestici di piano e vari).

n.° 2 prese luce.

n.° 1 punto antenna TV

- CUCININO O ANGOLO COTTURA (IN ALTERNATIVA ALLA CUCINA)

n.° 1 punto luce.

n.° 5 prese forza.

n.° 1 presa forza.

- BAGNO

n.° 2 punti luce.

n.° 1 presa luce.

- LAVANDERIA (ove prevista)

n.° 2 punti luce.

n.° 1 prese forza (lavatrice).

n.° 1 presa luce.

- DISIMPEGNO

n.° 1 punto luce.

n.° 1 presa forza.

- INGRESSO APPARTAMENTO

n.° 1 punto luce.

n.° 1 presa forza.

- TERRAZZO (ove previsto)

n.° 1 punto luce.

n.° 1 presa forza.

- GIARDINO

n.° 1 punto luce.

n.° 1 prese forza.

La linea prevista è la serie ARKE' della VIMAR.

- **IMPIANTO ANTIFURTO**

Ogni alloggio sarà dotato di predisposizione per l'impianto antifurto del tipo volumetrico ed a contatto di ogni singolo serramento ove non esista l'inferriata fissa e chiave elettrica su pianerottolo ad esclusione dei fili e dell'apparecchiatura.

- **BOX AUTO**

Ogni box auto è dotato di portone basculante, impianto luce e presa.
L'autorimessa è dotata di impianto antincendio con idranti a polvere

- **PREDISPOSIZIONI VARIE SEGUENTI:**

- impianto di addolcimento acque
- aria condizionata per il piano mansardato

- **CANTINA**

Ogni cantina è collegata al salvavita dell'alloggio con sezionatore automatico d'impianto dotata di luce tipo tartaruga e presa forza.

- **SISTEMAZIONE ESTERNA**

- PAVIMENTAZIONE CORTILE

Il cortile sarà pavimentato con lastre di pietra di Luserna e ciotoli di fiume

- GIARDINO COMUNE

Il giardino sarà completo di prato verde e cespugli.

- GIARDINO AD USO ESCLUSIVO

Il giardino sarà recintato con inferriata verso le zone comuni e rete verde tra i confini di proprietà.

Sarà dotato di luce esterna e di rubinetto di fornitura acqua in pozzetto interrato per eventuale rete di irrigazione automatica.

TUTTO QUANTO NON PREVISTO DALLA PRESENTE DESCRIZIONE, SE RICHIESTO, SARA' REALIZZATO O FORNITO PREVIA SOTTOSCRIZIONE PER ACCETTAZIONE DELL'ACQUIRENTE DI RELATIVO PREVENTIVO DI SPESA, CHE VERRA' PORTATO IN CONTO PREZZO E SALDATO AL MOMENTO DELLA CONSEGNA DELL'ALLOGGIO.

TUTTO CIO' CHE SARA' CONCORDATO SARA' INSERITO NEL
COMPROMESSO DI VENDITA.