



# PARK VIEW

TORINO

Corso Massimo D'Azeglio - Corso Dante - Via Monti - Via Marengo

## DESCRITTIVO COMMERCIALE



TORINO  
ZEROCINQUE  
TRADING S.p.A.

## INTRODUZIONE

Il complesso oggetto dell'intervento, in parte costruito negli anni '20, sarà costituito da un complesso di edifici delimitati dal Corso Massimo D'Azeglio, Corso Dante, Via Monti e Via Marengo. Gli edifici avranno diverse altezze, a destinazione prevalente a uffici, residenze e negozi. Sono presenti inoltre due piani interrati adibiti prevalentemente ad autorimesse. Le facciate dei fabbricati che saranno conservati, sono tipiche dell'epoca di costruzione, regolari, compatte e austere, con decorazione di finitura. I nuovi fabbricati avranno facciate con prevalente finitura in intonaco con decorazione ed in parte con rivestimenti lapidei e ceramici.

## DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E DEI LAVORI

### 1. STRUTTURE

Le strutture portanti saranno in cemento armato. Lo schema strutturale prevede pilastri e setti verticali e travi e solai orizzontali di piano. I solai saranno, in parte realizzati con pannelli prefabbricati in cls tipo "predalles" o con travetti prefabbricati ed in parte in blocchi di laterizio e travetti in cemento armato con sovrastante soletta in cls. Le dimensioni, le armature e i sovraccarichi previsti per tutte le parti strutturali saranno quelle stabilite dal calcolatore delle opere in c.a. in conformità alla legislazione vigente in fase di progettazione.

### 2. MURATURE

I tamponamenti perimetrali fuori terra, saranno a "cassavuota", costituiti da doppio paramento in mattoni forati. Le murature di divisione tra le unità immobiliari saranno anch'esse a "cassavuota", con doppio paramento in mattoni forati. I divisori interni saranno in mattoni forati dello spessore di cm. 6 / 12 secondo le necessità tecniche. Le murature portanti degli scantinati e box auto saranno in cemento armato con superficie a vista, mentre le altre murature divisorie saranno in blocchetti di cemento d'adeguato spessore, stilate a vista.

### 3. INTONACI

Nelle autorimesse, cantine, locali tecnici e relativi disimpegni e corsie, i soffitti e le pareti non saranno intonacati. Al piano terreno ed ai piani fuori terra, le pareti ed i soffitti degli ingressi, degli sbarchi ascensori e delle scale saranno finiti al rustico o al civile, a seconda delle scelte tecniche, con successiva decorazione. Le pareti ed i soffitti delle camere, delle cucine, i disimpegni, i ripostigli ed i soggiorni saranno intonacati al "civile" con finitura con base gesso. I bagni, nelle zone libere dai rivestimenti, saranno intonacati al "civile" base cemento. Le superfici esterne, ove non sia previsto un altro rivestimento, saranno ultimate con intonaco e successiva decorazione.

### 4. IMPERMEABILIZZAZIONI E COPERTURE

Il solaio a piano terra di copertura delle autorimesse e le altre coperture degli edifici direttamente esposte alle intemperie saranno impermeabilizzati con doppia guaina bituminosa termosaldata di spessore adeguato.

### 5. ISOLAMENTI

Gli isolamenti saranno realizzati in conformità alla normativa vigente in fase di progettazione ed in relazione alla classe energetica dell'edificio in categoria A. I solai a copertura degli edifici, saranno isolati con materiali idonei e con spessori adeguati alla normativa vigente in fase di progettazione. I muri perimetrali verso l'esterno, saranno principalmente isolati a "cappotto", eseguito esternamente con materiali idonei e di spessori adeguati alla normativa vigente al momento della costruzione. In detti muri perimetrali all'interno della "cassavuota" sarà inserito un pannello con funzione di isolamento acustico. I muri a divisione tra unità immobiliari e parti comuni saranno opportunamente isolati termicamente ed acusticamente adeguatamente alla normativa vigente in fase di progettazione. Al di sotto dei sottofondi dei pavimenti interni degli alloggi e uffici sarà posato un feltro con funzione di isolamento acustico.

### 6. PAVIMENTI

Tutte le zone relative a box auto, corsia auto, locali tecnici, cantine e relativi disimpegni avranno pavimenti in battuto di cemento liscio. Le rampe d'accesso ai piani interrati saranno pavimentate in battuto di cls. trattato antiscivolo. Negli atri di ingresso al piano terreno, sulle rampe e pianerottoli delle scale e nelle zone di sbarco ascensori a tutti i piani fuori terra sarà posato pavimento marmo e/o granito e/o pietra. I balconi ed alcuni terrazzi avranno pavimento con piastrelle antigelive, mentre alcuni i terrazzi avranno pavimento sopraelevato dimensioni 60x60 circa con finitura superficiale in piastrelle di Gres Porcellanato su piedini in plastica poggianti direttamente sull'impermeabilizzazione. I lastrici solari di copertura avranno pavimento in quadrotte di cemento 40x40 circa con finitura superficiale in ghiaietto su piedini in plastica poggianti direttamente sull'impermeabilizzazione. I materiali da impiegare per tutte le opere suddette saranno scelti dalla Direzione Lavori.

Negli alloggi, uffici e negozi, i pavimenti saranno a scelta del cliente tra i materiali a campionario, con posa dritta:

- zone ingresso, soggiorni e camere in "LEGNO" del tipo "Prefinito" o "CERAMICA" in piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato, lo zoccolino sarà in legno tinto noce o impiallacciato da cm. 6/7;
- cucine in "CERAMICA" in piastrelle di ceramica monocottura, nelle zone in cui non è previsto il rivestimento in piastrelle lo zoccolino sarà in legno tinto noce o impiallacciato da cm. 6/7;
- bagni in "CERAMICA" in piastrelle di ceramica monocottura.

### 7. RIVESTIMENTI

Negli alloggi, uffici e negozi, tutte le pareti dei bagni saranno rivestite, fino ad un'altezza di circa cm. 220, con piastrelle di monocottura o di bicottura o di ceramica smaltata, a scelta del cliente tra i materiali a campionario con posa dritta. Negli alloggi i rivestimenti delle cucine saranno con piastrelle di monocottura o di ceramica smaltata, a scelta del cliente tra i materiali a campionario con posa dritta, limitatamente alla parete attrezzata fino ad un'altezza di cm. 220.

### 8. OPERE IN PIETRA

Davanzali interni, davanzali esterni e soglie saranno in granito o marmo o pietra di spessore di circa cm. 3, scelti della Direzione Lavori.

### 9. OPERE IN FERRO

Le ringhiere delle scale ed i parapetti dei balconi, che non siano realizzati in muratura, saranno realizzati con profilati metallici di disegno semplice con o senza vetri, verniciate con una mano di antiruggine e due di smalto escluse quelle opere in alluminio, zincate o preverniciate.

I cancelli carrai saranno realizzati in ferro profilato di disegno semplice saranno verniciati con una mano di antiruggine e due di smalto. E' previsto l'impianto di meccanizzazione ad apertura ad anta motorizzata per i cancelli carrai. I grigliati saranno in profilati metallici di disegno semplice, verniciati con una mano di antiruggine e due di smalto escluse quelli zincati.

### 10. SERRAMENTI INTERNI

Le porte cantine saranno in lamiera stampata zincata. Le porte box del tipo basculante saranno in lamiera stampata preverniciata. I portoni di compartimentazione delle autorimesse saranno di tipo metallico preverniciato con caratteristiche di tipo REI. Le porte dei disimpegni comuni saranno di tipo metallico preverniciate, una parte di queste porte avrà caratteristiche di tipo REI. I portoncini di ingresso degli alloggi o uffici, scelti della Direzione Lavori, marca DIERRE saranno del tipo blindato di sicurezza, con falso stipite e telaio d'acciaio, anta con finitura impiallacciata Noce Tanganika, con struttura perimetrale in acciaio e pannellatura centrale in lamiera, coibentazione, serratura di sicurezza a doppia mappa, spioncino e lama antispiffero inferiore. Le porte interne degli alloggi, uffici e negozi, a scelta del cliente tra quelle a campionario, saranno ad anta unica in legno tamburato, con finitura impiallacciata tipo Noce Tanganika o in laminato o laccate colore bianco, maniglia e ferramenta con finitura ottone o cromo satinato.

### 11. SERRAMENTI ESTERNI

Tutti i serramenti esterni posti in zone comuni ai piani fuori terra saranno in profilati di legno e/o di alluminio scelti della Direzione Lavori.

Tutti i serramenti esterni dei negozi saranno in profilati di legno, con vetrocamera e ove previsto inferriate metalliche o serrande di tipo metallico a maglie preverniciate con cassonetti metallici. Tutti i serramenti esterni degli uffici saranno in profilati di legno, con vetrocamera e ove previsto avvolgibile in PVC, i cassonetti degli avvolgibili saranno in fibrolegnoso trattati con impregnante di colore bianco. Tutti i serramenti esterni degli alloggi saranno in profilati di legno, con vetrocamera e ove previsto avvolgibile in PVC, i cassonetti degli avvolgibili nelle parti a vista saranno in materiali fibrolegnoso.

## **12. RIVESTIMENTI ESTERNI FACCIATE**

Le facciate saranno in parte con intonaco o rasante per esterni con successiva decorazione, in parte rivestite con lastre di granito e/o marmo, in parte rivestite con elementi metallici ed in parte rivestite con piastrelle ceramiche. I materiali saranno scelti dalla Direzione Lavori

## **13. IMPIANTO ASCENSORI**

Saranno installati uno o due ascensori come indicato dai progetti in ogni vano scala, gli impianti saranno tutti del tipo automatico a fune con accesso da tutti i piani compresi quelli interrati, con portata ciascuno di 6 persone. Gli impianti saranno conformi alla normativa vigente in fase di progettazione con particolare riguardo alla sicurezza. Gli ascensori saranno dotati di impianto telefonico per le emergenze.

## **14. IMPIANTO IDROSANITARIO**

L'impianto idrico sarà costituito da una rete principale di tubazioni alimentata dalla rete pubblica, con impianto di suppressione costituito da un gruppo autoclave con uno o più serbatoi di accumulo. La rete idrica sarà realizzata con tubazioni opportunamente isolate per quelle contenenti i fluidi caldi. Saranno installati, in un'ideale zona in copertura, i pannelli solari al fine di contribuire alla produzione dei fluidi caldi sanitari. Ogni alloggio, ufficio e negozio sarà dotato di contatore di consumo di acqua potabile fredda e calda, facente capo ad un sistema di contabilizzazione centralizzato. Negli alloggi, nel bagno principale sarà installato un attacco per l'alimentazione acqua fredda / calda e scarico per lavatrice, mentre nelle cucine saranno installati i soli attacchi per l'alimentazione acqua fredda/calda e scarico per lavello. Nei servizi igienici degli alloggi saranno installati i seguenti apparecchi:

- lavabo in ceramica a colonna da circa cm. 60, con miscelatore monocomando;
- wc in ceramica a cacciata con sedile in plastica e cassetta da incasso;
- bidet in ceramica con miscelatore monocomando.
- vasca da bagno in acrilico da circa cm. 160/170x70 (nel primo bagno) con gruppo vasca esterno con miscelatore monocomando;
- piatto doccia in ceramica da circa cm. 76x76 (negli altri bagni) con gruppo doccia con miscelatore da incasso monocomando.

Nei servizi igienici degli uffici e dei negozi saranno installati i seguenti apparecchi:

- lavabo in ceramica a colonna da circa cm. 60, con miscelatore monocomando;
- wc in ceramica a cacciata con sedile in plastica e cassetta da incasso.

Gli apparecchi igienici di colore bianco ed i rubinetti cromati saranno a scelta del cliente tra i seguenti prodotti:

- Ceramiche: Marca CERAMICA DOLOMITE serie CRISTALLO o MIA  
Marca IDEAL STANDARD serie ACTIVE o CONNECT o WASHPOINT
- Rubinetti: Marca CERAMICA DOLOMITE serie NOEMA  
Marca IDEAL STANDARD serie CERAMIX BLU o ACTIVE o MARA
- Piatti doccia: Marca CERAMICA DOLOMITE serie ONDA
- Vasche: Marca CERAMICA DOLOMITE serie NAVONA o CRISTALLO  
Marca IDEAL STANDARD serie CONNECT o VELOX

## **15. IMPIANTO GAS**

E' prevista la dotazione di gas con contatore per ogni singolo alloggio, ad esclusione dei monocalci, per l'alimentazione del fornello cucina.

## **16. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - RAFFRESCAMENTO**

L'impianto di riscaldamento - raffrescamento sarà del tipo centralizzato con centrali poste in idonei locali. L'impianto avrà distribuzione del tipo a due tubi con fan-coils nelle camere, soggiorni e cucine, mentre con radiatori in ghisa a piastre nei disimpegni e radiatori "scalda salviette" in acciaio nei bagni. Ogni alloggio, ufficio e negozio sarà collegato all'impianto centralizzato di contabilizzazione per la ripartizione individuale dei consumi riferiti sia all'impianto di riscaldamento - raffrescamento che dell'acqua calda sanitaria, con dotazione per ogni unità immobiliare di idonea centralina elettronica di contabilizzazione. Ogni alloggio, ufficio e negozio sarà dotato di programmatore giornaliero/settimanale per la conduzione del riscaldamento - raffrescamento mentre ogni fan-coils sarà dotato di termostato a bordo. L'impianto sarà dimensionato per ottenere, nel periodo invernale, una temperatura interna in tutti i locali riscaldati, di +20 gradi Celsius, con una temperatura esterna di -6 gradi Celsius, e nel periodo estivo una temperatura interna in tutti i locali raffrescati di +26 gradi Celsius con una temperatura esterna di +32 gradi Celsius. Il dimensionamento dell'impianto e degli apparecchi sarà effettuato in funzione delle dimensioni e dispersioni di ciascun vano, secondo le disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici vigenti al momento della progettazione.

## **17. IMPIANTO ELETTRICO**

Gli impianti saranno eseguiti secondo le norme vigenti al momento della progettazione, secondo i criteri di installazione professionali più moderni per permettere un sicuro e facile funzionamento con esecuzione a regola d'arte. All'interno degli alloggi, uffici e negozi l'impianto sarà interamente incassato, costituito da apparecchiature di primaria società costruttrice, e frutti marca Bticino serie LivingLight con placche "quadre" in tecnopolimeri colore antracite, scelti dalla Direzione Lavori,

Ogni alloggio e ufficio sarà dotato come minimo di:

- zona ingresso: centralina da incasso contenente dispositivi di protezione dell'impianto comprendente gli interruttori differenziali e magnetotermici. 1 centro volta, 1 Bipresa 10/16A, 1 punto Telefono;
- soggiorno: 1 centro volta, 4 Biprese 10/16A, 1 presa Telefono RJ11, 2 prese TV-SAT passanti;
- camere: 1 centro volta, 4 Biprese 10/16A, 1 presa Telefono RJ11, 1 presa TV-SAT passante;
- bagno principale: 1 centro volta, 1 Bipresa 10/16A, 1 punto luce per applique, 1 presa per lavatrice;
- secondo bagno: 1 centro volta, 1 Bipresa 10/16A, 1 punto luce per applique;
- antibagno e disimpegni: 1 centro volta, 1 Bipresa 10/16A;
- cucina: 1 centro volta, 1 punto luce per applique/cappa, 4 Biprese 10/16A, 1 presa forno, 1 presa lavastoviglie, 1 presa frigo, 1 presa Telefono RJ11, 1 presa TV-SAT passante;
- balcone sul retro: 1 plafoniera da esterno;
- campanello esterno zona sbarco ascensore di piano con targhetta porta nome;
- impianto videocitofono tra alloggio e ingresso pedonale su via pubblica.

Ogni negozio sarà dotato come minimo di:

- zona retro: centralina da incasso contenente dispositivi di protezione dell'impianto comprendente gli interruttori differenziali e magnetotermici. 1 centro volta, 1 Bipresa 10/16A, 1 punto Telefono;
- zona vendita: 6 centri volta, 6 Biprese 10/16A, 2 presa Telefono RJ11, 2 presa TV-SAT passanti;
- bagno: 1 centro volta, 1 Bipresa 10/16A, 1 punto luce per applique;
- antibagno e disimpegni: 1 centro volta, 1 Bipresa 10/16A;

- campanello esterno verso la via pubblica con targhetta porta nome;

Saranno inoltre previsti impianti di illuminazione delle parti comuni quali corridoi cantine, atrio, vano scala, disimpegni, rampa di accesso, aree esterne verdi, ed anche delle cantine private e box auto privati. Si precisa che gli impianti delle cantine e dei box auto saranno realizzati come impianti comuni. L'impianto telefonico sarà realizzato con la predisposizione delle tubazioni vuote per l'infilaggio dei cavi da parte delle Aziende Telefoniche, completo di scatole e derivazioni di piano. L'impianto Televisivo sarà di tipo centralizzato, composto da antenna parabolica per la ricezione dei segnali satellitari e da antenna per la ricezione dei segnali terrestri, idoneo alla ricezione dei segnali da un satellite e di 20 canali terrestri digitali.

Tutte le prese TV-SAT saranno di tipo passante tra loro, idonee alla ricezione dei segnali digitali terrestri e satellitare inoltre le prese TV-SAT del soggiorno e zona vendita, avranno doppia connessione al canale digitale satellitare.

#### **18. CONTROLLO ACCESSI**

Impianto TVCC con funzione di controllo degli ingressi comuni al piano terreno e l'accesso carraio alle autorimesse con telecamere a registrazione continua, con centrale e monitor posti in portineria. Inoltre nelle zone ingressi comuni al piano terra ed ai piani interrati saranno posizionati dei pulsanti di allarme con collegamento a primario istituto di vigilanza.

#### **19. IMPIANTO DI VENTILAZIONE**

Ogni alloggio e ufficio sarà dotato di impianto autonomo di ventilazione dell'ambiente dotato di recuperatore di calore, per il ricambio costante dell'aria degli ambienti. Composto da centrale ubicata all'esterno sul balcone, distribuzione sottopavimento e bocchette di immissione dell'aria nelle camere e nei soggiorni ed estrazione dell'aria nei bagni e nelle cucine. Nei negozi i bagni privi di finestra ed i disimpegni ove richiesto dalle normative in vigore al momento della costruzione, sono dotati di impianto di estrazione aria tramite aspiratori posti nei singoli locali. Tutte le cucine saranno dotate di predisposizione con punto di immissione per l'estrazione dell'aria.

#### **20. PREVENZIONE INCENDI**

Saranno realizzate tutte le opere necessarie al fine del rispetto delle normative vigenti in fase di progettazione oltre a quanto richiesto dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

#### **21. SISTEMAZIONI ESTERNE**

Sistemazione di zone cortilizie con elementi autobloccanti di cemento e delle aree a verde ed illuminazione delle zone cortilizie.

#### **22. PORTINERIA**

Al piano terreno in prossimità di Corso Dante, sarà realizzato idoneo locale portineria, a servizio del condominio

### **NOTA INFORMATIVA**

#### **SCELTE E MODIFICHE**

Nei casi in cui il presente Descrittivo non individui e/o avrà previsto diversi tipi e qualità di materiali, di lavorazioni e/o di manufatti, diversi sistemi d'impianti ecc, sarà facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi d'impianto che riterrà più adatti. La Direzione Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o per il rispetto delle normative.

#### **ATTRAVERSAMENTI**

Le tubazioni di acqua, fognature, energia elettrica, telefoni, gas, ecc. che attraverseranno le varie unità immobiliari, saranno collocate incassate negli alloggi, uffici e negozi, ad eccezione, ad esempio delle tubazioni del gas e dei pluviali, che potranno essere posizionate a vista nei balconi e terrazzi, mentre saranno principalmente collocate in vista nelle cantine, autorimesse, corsie, disimpegni, locali tecnici, e ove altro opportuno; nelle stesse zone potranno trovarsi setti in muratura, in calcestruzzo o strutture metalliche.

#### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

Tutti i materiali per la realizzazione di pavimenti e rivestimenti, siano essi lignei o ceramici, saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:

- I pesi, le dimensioni, le capacità, i rendimenti, i colori, i bordi e i trattamenti superficiali e gli altri dati figuranti nei cataloghi o da altri documenti illustrativi del produttore, così come le caratteristiche dei campioni, hanno carattere di indicazioni approssimative. Pertanto si precisa che in particolare le tonalità di colore, le dimensioni, la calibratura e planarità dei pavimenti e rivestimenti nonché i bordi ed il trattamento superficiale potranno risultare differenti dalle caratteristiche apparenti del campione.
- La posa in opera dei pavimenti ceramici sarà eseguita con fughe di colore grigio e con larghezze delle croci non inferiori a 3 mm. per i piccoli formati fino a 6 mm. per i grandi formati. La posa a giunto unito o con ridotta larghezza di fuga è assolutamente da evitare, poiché è causa di difformità sul piano del calpestio dovute alla creazione di "scalini" oltre alla possibilità di rotture e distacchi.
- Nella posa in opera le linee di fuga che si verranno a creare tra i pavimenti e i rivestimenti non saranno coincidenti, in quanto la diversa calibratura delle piastrelle utilizzate, o la diversa tipologia (monocottura o porcellanato), anche se dello stesso produttore, non permettono la continuità delle fughe. Inoltre le partenze della posa in opera relative ai pavimenti potranno non coincidere con le linee di partenza dei rivestimenti.

Le seguenti specifiche si riferiscono in particolare modo ai pavimenti lignei:

- Il legno è un materiale naturale, con variazioni cromatiche e di venatura che rendono tutti gli elementi differenti tra loro, e con un aspetto cangiante che si modifica secondo l'angolo visivo.
- Le diverse specie legnose hanno alcune caratteristiche che è conveniente conoscere. Per esempio, se esposto alla luce il Doussiè accentua le differenze cromatiche di singoli elementi originariamente uguali. Alcune specie legnose, tipo Iroko, Doussiè, Merbau, Cabreuva contengono concrezioni minerali con colorazione dal bianco al giallo limone, che tendono ad evidenziarsi maggiormente durante l'ossidazione del legno. In altri casi, come nel Rovere, sono presenti striature più lucenti chiamate "specchiature".
- Le campionature e le riproduzioni fotografiche sono indicative. Al momento della consegna il pavimento può presentare differenze rispetto a quello della campionatura.
- L'umidità ambientale ottimale per i parquet va dal 45 al 60%, livelli che devono essere normalmente mantenuti nelle abitazioni per una vita più sana.

La manutenzione ordinaria dei pavimenti e rivestimenti deve essere effettuata con un semplice straccio inumidito con acqua e idonei detersivi neutri, poiché l'utilizzo di alcool o solventi può danneggiare la finitura.

#### **SERRAMENTI**

Tutti i serramenti interni ed esterni, compresi gli accessori ed i vetri, saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:

- I pesi, le dimensioni, le capacità, i rendimenti, i colori, le forme, i trattamenti superficiali e gli altri dati figuranti nei cataloghi o da altri documenti illustrativi del produttore, così come le caratteristiche dei campioni hanno carattere di indicazioni approssimative.

Per tanto si precisa che in particolare le tonalità di colore, le venature, le forme ed il trattamento superficiale potranno risultare differenti dalle caratteristiche apparenti dei campioni.

#### **PLANIMETRIE, SCHEDE ED IMMAGINI**

Le caratteristiche, le quote totali e parziali, le dimensioni e la posizione degli impianti e relativi apparecchi indicati nelle planimetrie, schede ed immagini sono da intendersi puramente indicative.