



Corso Vittorio Emanuele II, 192  
Passaggio privato

CAPITOLATO DI VENDITA



# Art. 1: Concept - ISPIRAZIONE PROGETTUALE

---

Il progetto Residenza Vittoria ha perseguito due importanti obiettivi: la vivibilità degli spazi e il comfort abitativo, ponendo particolare attenzione alla qualità ed al pregio dei materiali impiegati, per garantire alla clientela più esigente, la possibilità di realizzare i propri desideri.

La vivibilità è garantita da spazi interni ed esterni molto generosi, armonici e ben proporzionati, personalizzabili dalla modulazione degli spazi alla scelta delle finiture. Le unità abitative sono tutte dotate di grandi terrazzi esterni attrezzabili a verde.

Il comfort abitativo viene garantito mediante l'impiego di **soluzioni impiantistiche e tecnologie costruttive di ultima generazione**, mirate a ridurre al minimo i costi di gestione ed al **risparmio energetico** sfruttando al meglio le fonti rinnovabili. Particolare attenzione sarà posta al tema delle **Comunità Energetiche**.

Il nostro staff di architetti e progettisti d'interni, a totale disposizione del cliente, sarà in grado di realizzare la vostra casa su misura.

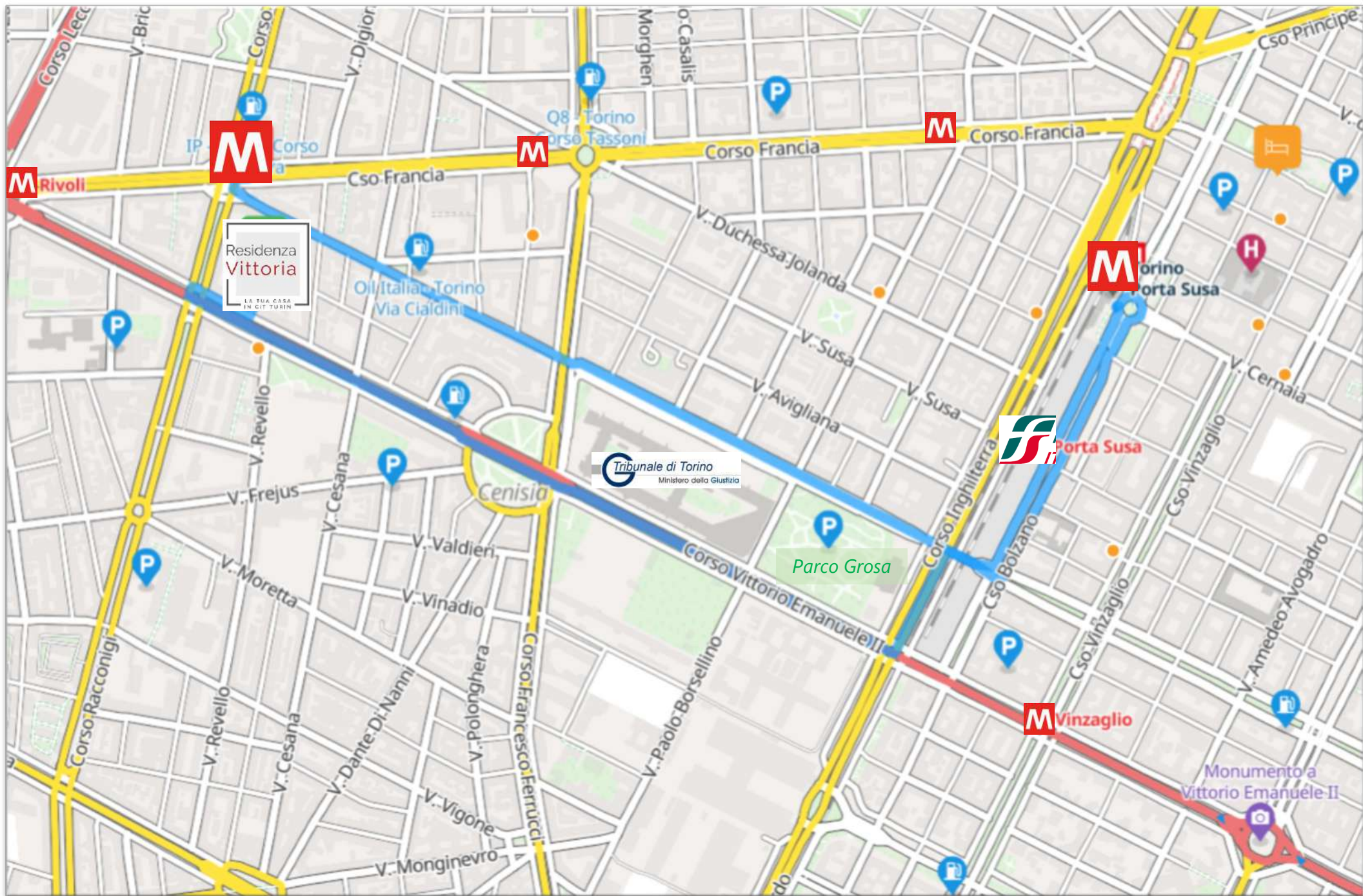
# Art. 2: Localizzazione e descrizione dell'intervento

---

Residenza Vittoria è situata nel rinomato quartiere **Cit Turin** considerato da sempre uno dei più eleganti e prestigiosi quartieri residenziali della Città.

L'edificio sorgerà nel **tratto privato di Corso Vittorio Emanuele II, 192** una delle principali arterie della città che collega il quartiere al centro storico. La presenza sia della **linea metropolitana** sia della **stazione Porta Susa**, garantiscono facile accesso ad ogni tipo di servizio e spostamenti rapidi e confortevoli.

La peculiarità di abitare in un tratto di via privata assicura **esclusività, riservatezza e tranquillità** pur garantendo i benefici e i servizi di prossimità.



L'edificio si sviluppa complessivamente su nove livelli di cui otto fuori terra, ed un piano interrato destinato a parcheggio auto e cantine. L'immobile è caratterizzato da tre corpi scala dotati di ascensore ed è costituito da circa 42 unità abitative di cui cinque attici. Grazie alla grande flessibilità e modularità progettuale, è possibile garantire molteplici soluzioni tipologiche di svariate metrature al fine di soddisfare le diverse esigenze che il mercato immobiliare oggi richiede.

Gli ingressi condominiali sono ariosi ed eleganti grazie all'utilizzo di rivestimenti in pietra naturale e all'inserimento di ampie aiuole interne.

Al piano terra sono previsti spazi di servizio utili al condominio come ad esempio il deposito biciclette.

Gli ingressi pedonali sono muniti di impianto video-citofonico, mentre gli spazi comuni sono protetti da impianto di videosorveglianza.

I due ingressi carrabili sono dotati di apertura a distanza azionata con telecomando. Uno conduce ai box auto posti al piano terra, l'altro ai box auto posti al piano interrato.

Le facciate, mediante l'uso alternato di intonaco, pietra naturale e lamiera, conferiscono al fabbricato un aspetto architettonico equilibrato ed elegante.

# Art. 3: Isolamento termico ed acustico

---

L'isolamento termico del fabbricato è di alto livello prestazionale ed è previsto su tutte le superfici che necessitano coibentazione, in corrispondenza delle partizioni verticali ed orizzontali poste a perimetro dei locali abitabili riscaldati e nelle murature divisorie tra le unità abitative stesse. Le alte prestazioni energetiche raggiunte dopo un'attenta progettazione, hanno consentito di beneficiare di una premialità volumetrica del 5%.

Il conseguimento di elevati valori di coibentazione ed efficientamento impiantistico, ben oltre i minimi normativi, permette di ridurre notevolmente le dispersioni di calore a beneficio, oltre che delle spese di gestione, anche delle emissioni in atmosfera.

I serramenti esterni di altissima qualità sono in legno o alluminio dotati di vetro camera, atti a garantire un elevato isolamento termico ed acustico. Il sistema di oscuramento è garantito da avvolgibili motorizzati.

Oltre alla posa dei materiali isolanti sopra descritti che hanno anche valenza acustica, per garantire il massimo comfort e privacy a tutte le unità abitative, sono utilizzati i seguenti accorgimenti:

- posizionamento di uno strato separatore fonoassorbente a pavimento atto a ridurre la trasmissione del rumore da calpestio tra diverse unità;
- posizionamento di bandella di isolante acustico in fibra di legno o materiale simile sotto tutte le pareti interne alle unità abitative;
- realizzazione di muratura divisoria mediante triplo strato con interposizione di isolante eterogeneo;
- rivestimento di tutti i tubi di carico e scarico acque mediante materiale isolante fonoassorbente di spessore adeguato.

# Art. 4: Impianto di riscaldamento e raffrescamento

---

L'evoluto sistema impiantistico progettato per la Residenza VITTORIA, unitamente alle tecnologie costruttive innovative utilizzate per l'involucro, consentono di classificare l'edificio ad energia quasi zero - **Classe Energetica NZEB (Near Zero Energy Building)**, secondo la nuova normativa.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, ed ogni unità residenziale è dotata di un proprio contabilizzatore.

La fonte energetica utilizzata per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria è il teleriscaldamento. Il teleriscaldamento è una fonte di energia che a differenza dei combustibili tradizionali, ha un minore impatto ambientale. Il funzionamento del teleriscaldamento è molto semplice; il calore prodotto dalla centrale termica di zona viene trasferito mediante una rete di distribuzione ai fabbricati. La cessione del calore avviene nelle "sottostazioni di scambio termico" costituite da uno scambiatore di calore, nel caso di specie installato in un apposito locale dell'edificio. Il sistema impiantistico prevede l'utilizzo di una seconda fonte energetica rinnovabile, l'energia solare, mediante pannelli fotovoltaici atti a soddisfare il fabbisogno di energia elettrica per le parti comuni (vani scala, atri, ecc.).

Ogni unità abitativa è dotata di un cronotermostato per la regolazione della temperatura con possibilità di programmazione giornaliera e settimanale. L'utente può gestire l'impianto in completa autonomia, modulando la temperatura e gestendo al meglio i consumi. In tutti gli ambienti abitabili viene realizzato un impianto a pannelli radianti posti a pavimento. Si garantisce in questo modo un elevato comfort attraverso un'uniforme distribuzione del calore per irraggiamento. È prevista la predisposizione dell'impianto di raffrescamento ad aria canalizzata che consiste nella realizzazione di tubi in rame, scarico condensa e condotte elettriche che partendo dall'alloggiamento della pompa di calore, giungono sino al disimpegno interno degli appartamenti.

In copertura è prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico, il condominio può così diventare una Comunità Energetica, ossia, un modello innovativo per la produzione, la distribuzione di energia rinnovabile a KM0.

La Comunità Energetica è un insieme di persone, appunto, i condomini di Residenza Vittoria che producono e condividono energia rinnovabile e pulita "*energia green*" in uno scambio tra pari a costi vantaggiosi, riducendo nettamente le emissioni di CO2 e lo spreco energetico.

La condivisione dell'energia elettrica prodotta avviene utilizzando la rete di distribuzione elettrica esistente. Tutti i condomini della Comunità Energetica mantengono i loro diritti di clienti finali, compreso quello di scegliere il proprio venditore di energia elettrica.

La Comunità può ottenere gli incentivi previsti dalla legge per l'energia condivisa. Gli incentivi sono riconosciuti solo per l'energia condivisa all'interno della Comunità, cioè quella consumata dai membri nella stessa fascia oraria di produzione. Se la produzione è superiore al consumo, viene riconosciuto il valore economico dell'energia eccedente.



# Art. 5: Ventilazione meccanica controllata

---

È previsto un impianto di ventilazione meccanica (VMC) che controlla il ricambio d'aria delle unità abitative e limita superflue dispersioni di calore.

L'aria satura presente all'interno degli ambienti più inquinati e umidi, come bagni e cucine, è prelevata ed espulsa all'esterno. L'aria viziata prelevata dagli ambienti, prima dell'espulsione, è convogliata in uno scambiatore di calore all'interno del quale cede il calore all'aria pulita proveniente dall'esterno, senza che i due flussi vengano a contatto e pertanto si miscelino.

Il sistema VMC assicura un continuo ricambio d'aria, eliminando cattivi odori e sostanze inquinanti, adeguando la ventilazione al grado di occupazione dell'edificio, garantendo la salubrità degli ambienti.

L'alta efficienza dello scambiatore di calore consente di recuperare quasi tutto il calore presente nell'aria in uscita e di trasferirlo all'aria in entrata, diminuendo sensibilmente la quantità di calore necessaria per riscaldarla. La conseguente riduzione dei consumi si traduce in un contenimento dei costi di gestione e un sostanziale miglioramento energetico dell'immobile.

La VMC, abbinata alla predisposizione dell'impianto di raffrescamento, contribuirà al comfort termo igrometrico nei mesi estivi e consentirà una gestione intelligente in grado di modulare sia la temperatura sia il grado di umidità per ogni singolo ambiente di ciascun appartamento, garantendo un comfort abitativo ottimale.

# Art. 6: Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti e i rivestimenti dei locali giorno sono stati selezionati fra le migliori marche su campionario messo a disposizione presso il rivenditore identificato dall'impresa esecutrice. Le stanze da letto sono pavimentate con parquet in rovere visionabile presso gli uffici della società venditrice.

Il rivestimento dei bagni viene posato dal piano pavimento fino ad un'altezza di 2,00 m, dritto e non fugato. Il rivestimento delle cucine interessa le pareti attrezzate, con posa dritta non fugata per un'altezza da 80 cm a 160 cm.

In tutti i locali pavimentati interni, è prevista la posa di uno zoccolino battiscopa in legno.



*Esempio di ceramiche*



I pavimenti dei balconi e dei terrazzi sono in gres ceramico monocottura antigelivo.

Il pavimento dell'interrato (cantine ed autorimessa) è costituito da un battuto di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata. In fase di getto sarà eseguito uno spolvero al quarzo per conferire maggiore durezza e una resa impermeabile ed antipolvere. La lisciatura della superficie è effettuata a mezzo di elicotteratura.

*Esempio di gres ceramico monocottura antigelivo*

# Art. 7: Serramenti interni



Le porte interne sono a scelta del cliente su un campionario predisposto presso il rivenditore selezionato e saranno del tipo laccato.



I portoncini di ingresso sono blindati e dotati di un pannello interno con finitura anch'essa scelta dal cliente.

# Art. 8: Serramenti esterni



I serramenti esterni degli alloggi saranno in legno o alluminio a taglio termico, con doppia battuta perimetrale dotata di guarnizioni e vetro camera, al fine di garantire un elevato isolamento termico e acustico. Tutti i serramenti esterni saranno ad anta. Il sistema di oscuramento sarà garantito mediante avvolgibili in PVC motorizzati.

# Art. 9: Impianto elettrico

---

Ogni unità è dotata di impianto elettrico conforme alla normativa vigente.

Le condutture di distribuzione interne sono realizzate con cavi unipolari in tubi di PVC flessibile posati sottotraccia. Le prese a spina ed i comandi punti luce sono incassati con scatola da incasso in resina rettangolare, placca e apparecchio modulare (frutto) di marca *Gewiss* a scelta su campionatura messa a disposizione dall'impresa costruttrice che può essere schuko (tedesca) da 16 A o bipasso da 10/16 A.

L'impianto elettrico di ogni unità è composto di:

- quadro elettrico generale, condutture di distribuzione, prese a spina e comandi luce;
- numero di punti luce e punti presa in linea con le necessità funzionali dell'ambiente ed in conformità con la normativa vigente;
- punto presa per piastre elettriche da cucina (non si prevede il piano cottura a gas);
- punti presa schuko per lavatrice, lavastoviglie, frigo e forno;
- punto presa e punto luce stagna terrazzi/balconi esterni;
- punto presa e punto luce per box e cantine.

Impianti di servizi generali:

- luce atrio e scale condominiali, spazi comuni interrati, autorimesse, locali tecnici e spazi esterni, con relativi punti di comando;
- tubazioni montanti per telefoni e antenna TV.

Le condutture di distribuzione in cantina e nei box sono realizzate con cavi unipolari in tubi di PVC rigido posati a vista e grado di protezione IP44.

L'impianto di terra è costituito da:

- conduttori di protezione, che collegano all'impianto di terra le masse;
- conduttori equipotenziali principali, che collegano al nodo principale di terra le masse estranee entranti nell'edificio;
- conduttori equipotenziali supplementari, che collegano all'impianto di terra le masse estranee in prossimità dei circuiti terminali;
- nodo principale di terra, conduttore di terra e dispersore.

# Art. 10: Predisposizioni telefoniche

---

Le prese telefoniche sono con scatola da incasso in resina rettangolare a 3 posti, supporto in resina fissato con viti alla scatola, placca e apparecchio modulare (frutto) di marca *Gewiss* a scelta su campionatura messa a disposizione dall'impresa costruttrice.

È prevista una presa telefonica in soggiorno ed una in una stanza da letto.

# Art. 11: Impianto di antenna TV

---

L'impianto condominiale è composto da un'antenna per la ricezione della TV terrestre ed un'antenna parabolica satellitare.

All'interno degli alloggi sono previste le seguenti prese TV:

- cucina ed una camere da letto → 1 presa terrestre
- Soggiorno → 1 presa terrestre e satellitare

Le prese TV sono con scatola da incasso in resina rettangolare a 3 posti, supporto in resina fissato con viti alla scatola, placca e apparecchio modulare (frutto) di marca *Gewiss* a scelta su campionatura messa a disposizione dall'impresa costruttrice.



# Art. 12: Impianto video-citofonico

---

L'impianto video-citofonico è costituito da:

- un posto citofonico esterno con telecamera, installato sul cancello di ingresso pedonale;
- un video-citofono per ogni unità abitativa;
- apri-porta con serratura elettrica sull'ingresso pedonale principale;
- pulsante di apertura dell'ingresso pedonale principale e relative linee di connessione.

# Art. 13: Impianto Antifurto

---

All'interno di ogni unità, è prevista la predisposizione dell'impianto antintrusione composto di tubazioni per rilevatori volumetrici in ogni ambiente abitabile esclusi i bagni ciechi (ovvero in soggiorno, cucina e camere). Tutte le tubazioni sono portate nel quadro.

# Art. 14: Impianto idrosanitario

La rete idrica è alimentata mediante uno stacco dalla rete pubblica che confluisce in un contatore dal quale si dirama l'impianto di distribuzione dell'acqua di ogni unità immobiliare.

L'impianto idrosanitario è composto da una rete di distribuzione acqua calda e fredda, apparecchiature sanitarie e rete di scarico acque nere.

La rete di distribuzione dell'acqua fredda si sviluppa in tubazioni in acciaio zincato per le colonne montanti ed in tubazioni in multistrato per le distribuzioni orizzontali ai singoli apparecchi sanitari.

Le apparecchiature sanitarie sono a scelta tra le migliori marche, quali *Ideal Standard*, *Art Ceram*, *Bossini* e *Fiora*.





Ogni servizio igienico è dotato di lavabo, vaso a sedile all'inglese, bidet e piatto doccia 70x100 dotato di asta sali scendi o vasca da bagno 160x70 o 170x70. All'interno di un servizio igienico è previsto uno scarico per la lavatrice.

La cassetta di scarico WC è ad incasso con pulsanti a doppio comando.

La rete di scarico viene realizzata in tubazioni di polietilene ad alta densità (tipo *Geberit*).

Le diramazioni dell'impianto di scarico delle acque fanno capo a colonne verticali, incassate nella muratura, che confluiscono in un collettore orizzontale, che porta fino alla fognatura esterna.

Le colonne di scarico sono prolungate fino al tetto in modo da garantire la ventilazione naturale del condotto.

Ogni cliente avrà la possibilità di scegliere la composizione del suo bagno e nel processo di scelta verrà seguito e consigliato dai nostri progettisti, architetti e ingegneri che potranno consigliare le migliori soluzioni.