



Restauro Palazzo Carlo Alberto
Capitolato opere edili e di finitura



CONTESTO

NEL CUORE DI TREVISO

La classifica "Qualità della Vita 2021" de "Il Sole 24 Ore" attesta che la città di Treviso e la sua provincia sono tra le 10 realtà in cui si vive meglio in Italia. Gli indicatori sono molteplici: sicurezza, transizione ecologica, socialità, trasporti, scuola, lavoro, sport, ecc. Oltre alle caratteristiche storico-architettoniche presenti all'interno della Città murata, nella quale sono presenti importanti emergenze monumentali e un tessuto minore con alto valore storico, Treviso consente un'ottima qualità del vivere quotidiano. Di questa caratteristica ne possono beneficiare sia la persona singola, sia la famiglia numerosa che hanno tipologie di vita, abitudini sociali e organizzazioni private diverse.

Il **Palazzo** di via **Carlo Alberto**, interamente ricostruito dopo il crollo, si caratterizza per monumentalità della facciata prospiciente la via e per grande razionalità degli spazi aperti e sul retro. La localizzazione è al centro della Città antica tra preesistenze medievali e rinascimentali; il complesso è dotato di ampio e facile parcheggio ed è in posizione baricentrica per tutti i servizi.





OPERE

INVOLUCRO EDILIZIO

p.05

- Murature
- Fondazioni
- Solai
- Finestre
- Impermeabilizzazioni
- Tetti



OPERE

INTERNI E FINITURE

p.11

- Pareti interne
- Finiture superficiali
- Porte interne
- Pavimenti e rivestimenti
- Sanitari e rubinetteria



OPERE

OPERE COMPLEMENTARI

p.23

- Pavimenti delle parti comuni esterne
- Spazi interni condominiali
- Ascensore
- Impianto elettrico parti comuni
- Recinzione



OPERE

IMPIANTI TECNOLOGICI

p.27

- Impianto di riscaldamento e raffrescamento
- Ventilazione meccanica
- Impianto idrico – sanitario
- Impianto di scarico
- Impianto elettrico
- Impianto antifurto
- Impianto ricezione TV

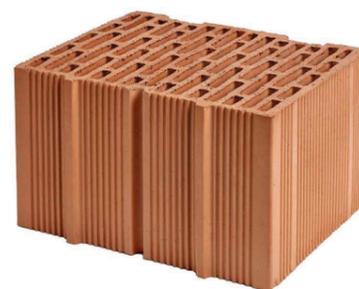


OPERE
INVOLUCRO EDILIZIO



Per involucro si intende l'insieme delle chiusure (tetto, pareti perimetrali, infissi) che dividono l'interno dell'edificio dall'ambiente esterno.
Trattandosi di una parziale ricostruzione di un edificio vincolato, la costruzione ha dovuto rispettare filologicamente l'edificio originario apportando tutte quelle migliorie tecnologiche che la moderna scienza delle costruzioni consente.





MURATURE

La facciata lungo la strada è in muratura di mattoni di cotto legati con malta di calce, i davanzali sono in pietra calcarea e il rivestimento interno isola il muro originario secondo quanto prescritto dalla normativa. I muri interni principali sono in blocchi di laterizio intonacati e quelli di partizione interna sono in cartongesso con isolamento acustico particolarmente curato.



FONDAZIONI

Dette strutture portanti appoggiano su un nuovo piano fondale. Il calcestruzzo armato è opportunamente dimensionato e reso solidale alle antiche fondazioni. Nel dettaglio le fondazioni vengono realizzate secondo spessore indicato dai calcoli strutturali, in calcestruzzo armato nel rispetto della normativa vigente e in base alla portata del terreno.



SOLAI

I solai sono ricostruiti tutti in legno con travi massicce e tavolato a vista trattati a cera; all'estradosso sono posti elementi strutturali e impiantistici tali da garantire il perfetto irrigidimento della struttura e l'isolamento acustico tra i piani. In particolare tutti i solai vengono isolati acusticamente con la posa di un materassino anticalpestio opportunamente rivoltato lungo le pareti così da evitare la trasmissione delle vibrazioni alle pareti. Al piede di tutte le pareti divisorie interne alle unità abitative viene posata una di striscia antivibrante elastomerica a base di gomma stirolica, spessore mm 6 al fine di ridurre le vibrazioni in senso verticale attraverso le pareti.



I solai a contatto con l'ambiente esterno vengono isolati termicamente mediante la posa di pannelli termo-isolanti con spessori che saranno indicati nel progetto termico.



IMPERMEABILIZZAZIONI

Le impermeabilizzazioni delle terrazze sopra ai locali abitati vengono realizzate con doppia guaina bituminosa armata con tessuto in poliestere saldata a fiamma e opportunamente risvoltata lungo il perimetro dei muri. Per eliminare il ponte termico la superficie è isolata con pannelli in EPS o altro prodotto equivalente.

TETTI

I tetti sono interamente in legno costruiti con travi squadrate secondo la tradizione dell'architettura palazziale veneta, anche la struttura minore è in legno e il manto è in tavole o in tavelle di cotto. Tutti gli isolamenti e le coibentazioni sono particolarmente curati utilizzando materiali il più possibile ecologici. Il pacchetto isolante della copertura è composto da lastre in sughero o fibra di legno o lana di roccia o altro adeguato materiale con spessore come da progetto dell'isolamento termico. Il manto è rivestito in coppi in cotto. La copertura è completata da opere accessorie quali scossaline (in rame) secondo l'indicazione della Direzione Lavori. I pluviali per lo scarico dell'acqua piovana sono in rame completi di tutti gli accessori.



FINESTRE

I serramenti dei fori finestra sono in legno lamellare di larice con generoso vetro camera, gli scuri sono in compensato marino laccato verde e trattati secondo le tipologie della tradizione costruttiva. Nel dettaglio le finestre sono ad anta apribile e telaio fisso corredate di: cornici coprifilo interne ad incastro, rigolini esterni, cornice fermavetro all'interno, doppio vetrocamera montato in stabilimento e sigillato su entrambi i lati con impianti automatici mentre per i serramenti scorrevoli o ante di grandi dimensioni il vetro viene montato in cantiere, due guarnizioni di gomma su telaio, cerniere del tipo "anuba" da mm. 16, chiusura a nottolino "AGB" martellina, verniciatura a due mani di impregnante ad immersione e una mano di finitura all'acqua.





OPERE
INTERNI E FINITURE

Nella progettazione di un edificio è fondamentale curare particolarmente la scelta dei materiali e delle dotazioni impiantistiche che andranno a costituirlo per raggiungere gli obiettivi di efficienza e risparmio energetico, ma anche di comfort termico ed acustico. L'edificio infatti può disperdere energia attraverso gli elementi che compongono l'involucro edilizio, la ventilazione causata dall'inevitabile aerazione degli ambienti e il consumo per la produzione di acqua calda sanitaria. Diventa essenziale dunque valutare il fabbisogno energetico globale e calibrare la quantità di energia necessaria a soddisfarlo. Dotare le case di impianti ad alta efficienza, permette l'abbattimento dei costi di riscaldamento e raffrescamento, rendendo gli ambienti salubri e confortevoli per una migliore qualità di vita.





PARETI INTERNE

Le pareti interne alle unità saranno realizzate con sistema a secco in lastre accoppiate in cartongesso e fibrogesso su entrambi i lati con struttura di supporto metallica.

L'intercapedine tra le lastre verrà utilizzata per il passaggio degli impianti e verrà poi intasata con lana di roccia densità 40 Kg/m³.

Le pareti avranno spessori finali variabile da 10 cm a 15 cm. Le pareti in ambienti umidi saranno del tipo adeguato.

FINITURE SUPERFICIALI

Le finiture delle pareti sono nelle zone giorno a calce rasata tradizionale, realizzata con polvere di marmo finissima e malta di calce aerea tirati a ferro, e con prodotti traspiranti per tutti gli altri vani.

PORTE INTERNE

Le porte interne sono in legno o laminato laccate bianco opaco, le maniglie satiniate, lo spessore dell'anta mm. 44, costituita da un telaio perimetrale in legno tamburato con pannelli MDF da mm. 4, l'anta ha bordo dritto senza battuta, cerniere a filo stipite a scomparsa. Per l'ingresso principale all'unità abitativa viene installato un portoncino blindato con certificato antieffrazione classe 3 UNI ENV 1627, controtelaio in profilati di acciaio corredato di zanche per l'ancoraggio, telaio in acciaio trafilato con punti di fissaggio, pannello porta costruito in lamiera di acciaio irrobustito da omega verticale con coibentazione interna, serratura di sicurezza con cinque punti azionata da chiave a doppia mappa, o altro, due cerniere registrabili e due rostri fissi lato cerniere, rivestimento esterno laccato e rivestimento interno laccato bianco opaco come le porte interne completo di sottoporta automatico, spioncino e manigliera.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le pavimentazioni degli appartamenti sono in legno massello di primaria essenza e scelta, quelli dell'ingresso sono in cotto veneto e quelli dei bagni e cucine in piastrelle ceramiche di altissima qualità.

Il reparto giorno, notte, bagni finestrati saranno in legno multistrato parte nobile in rovere a listoni lunghezza da cm 80 a cm 150 prefiniti incollati al massetto, mentre i restanti bagni e i servizi pavimentati in ceramica. Rivestimento delle pareti dei bagni secondo direttive delle Direzione lavori in gres o legno.

Le terrazze vengono pavimentate con piastrelle in gres porcellanato o ceramica monocottura posate su supporti completi di battiscopa in lamiera. Formati e colori a scelta della Direzione lavori.



SANITARI E RUBINETTERIA

Il bagno padronale ed il bagno di servizio sono composti da sanitari sospesi bidet e water in porcellana della Ideal Standard serie TESI NEW o similare (scarico con tecnologia AquaBlade®) e da piatto doccia antiscivolo marca Ideal Standard modello ULTRAFLAT S o similare (materiale IdealSolid®, materiale composito Solid Surface avanzato a base di resina, dimensioni da 80x80 oppure 90x70 cm) o solo punti acqua e scarico per i lavabi. Le rubinetterie sono costituite da miscelatori monocomando marca GROHE serie Eurosmart New o similare, costruiti esclusivamente con materiali compatibili al 100% con acqua potabile, certificati ACS e leghe di ottone conformi al D.M 174.

I water hanno sedili e coperchi del tipo pesante con cassette in plastica della Geberit o similare. Tutti i sanitari saranno completi dei meccanismi e degli accessori necessari al loro corretto funzionamento. Il bagno padronale e il bagno di servizio sono consegnati completi di termoarredo elettrico.

Eventuali differenze di prezzo, dovute alla scelta di modelli o marche extra capitolato, dovranno essere concordate con i fornitori scelti dalla società costruttrice.







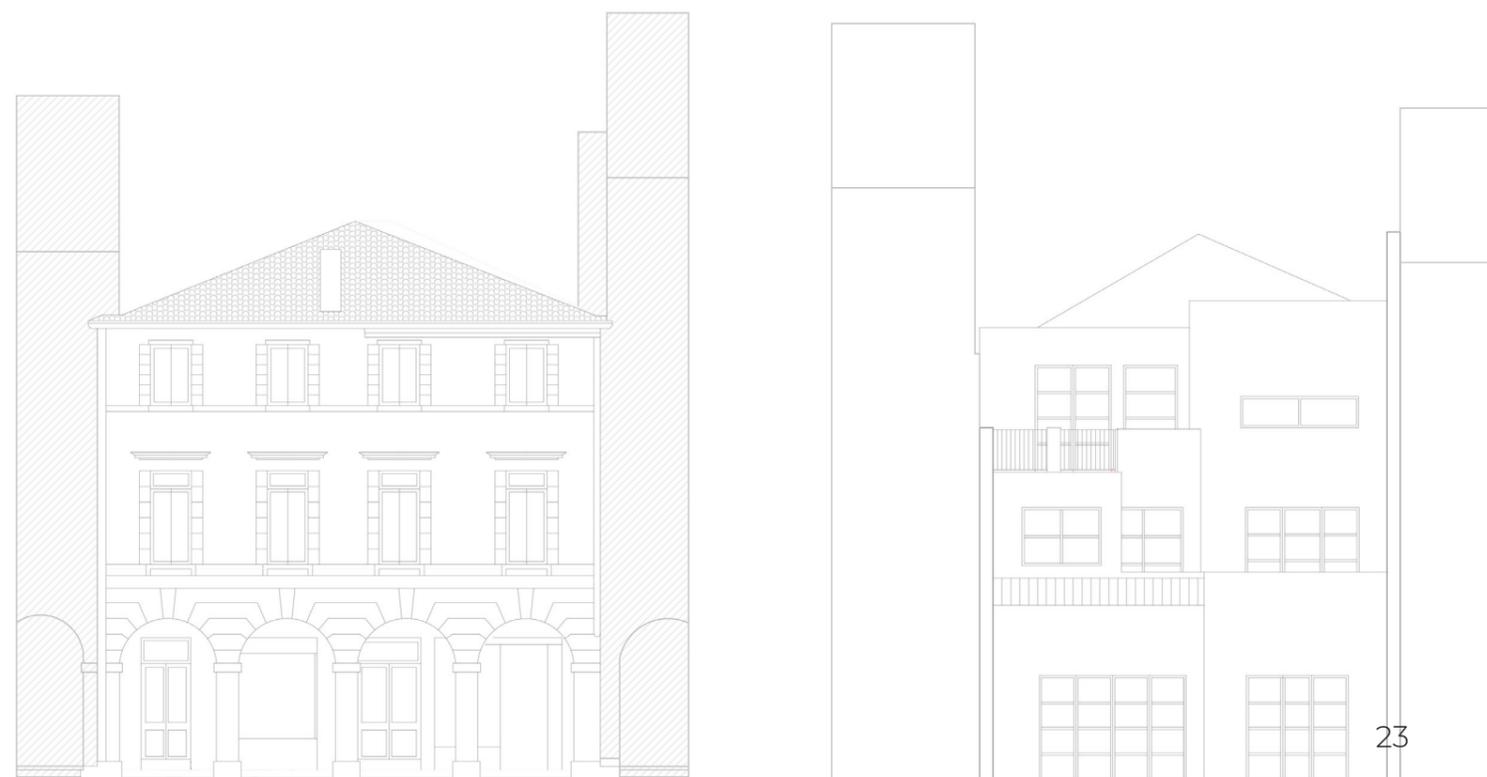


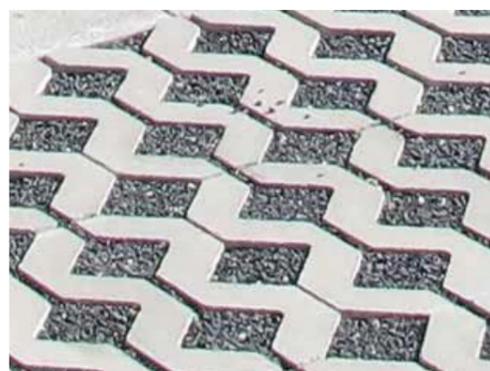


OPERE

OPERE COMPLEMENTARI

Questo tipo di opere sono prevalentemente relative agli spazi condominiali e alle sistemazioni esterne, come i percorsi pedonali, l'alloggiamento dei contatori, l'illuminazione comune, gli spazi verdi privati e condominiali. Per completare esteticamente e funzionalmente un intervento edilizio è necessario dunque curare questo aspetto che permette di identificarne la qualità, non solo per chi vi abita e può godere dei servizi a disposizione, ma anche per chi semplicemente vi passa davanti apprezzandone la cura nella sua globalità.





PAVIMENTI DELLE PARTI COMUNI ESTERNE

Il portico monumentale viene pavimentato con lastre di Trachite secondo la tradizione le cui dimensioni e colore sono scelte dalla Direzione lavori.

I pavimenti del parcheggio sul retro sono realizzati in masselli di calcestruzzo tipo "Betonella" o simili, colori, forma e dimensioni a scelta della Direzione lavori o in alternativa la pavimentazione carrabile sarà realizzata in calcestruzzo doppio strato composto da una miscela di pregiati aggregati ad altissima resistenza all'usura. La particolare rilavorazione a cui vengono sottoposti i prodotti mette in evidenza le graniglie di pietra naturale impiegate, conferendo loro elevate proprietà antiscivolo e antisdrucolo. La superficie lavorata esalta le proprietà estetiche delle pietre naturali impiegate. Le superfici destinate a parcheggio sono realizzate con pavimentazione drenante.

SPAZI INTERNI CONDOMINIALI

La scala condominiale e l'ascensore hanno struttura in cemento armato e la finitura superficiale degli scalini è in pietra calcarea bianca spazzolata per evitare l'effetto "nuovo". L'ingresso è in cotto del tipo tradizionale o alla veneziana a scelta della Direzione lavori.



ASCENSORE

I piani vengono collegati con ascensore elettrico a basso consumo a cinghie, di portata adeguata per 4 persone, velocità 1m/s, potenza motore 3,6 kw. Le finiture saranno a discrezione della Direzione lavori.

IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI

L'impianto elettrico condominiale prevede l'illuminazione delle parti comuni interne con lampade o barre led, così come i percorsi pedonali e i viali e le zone carrabili. I corpi illuminanti sono completi di lampade a basso consumo energetico. Il modello e la disposizione dei corpi illuminanti sono scelti della Direzione Lavori.

RECINZIONE

Le recinzioni lungo le altre proprietà sono realizzate con muretta in cemento armato alta circa 50 cm, con sovrastante ringhiera in ferro zincata e verniciata, il disegno e colore a scelta della Direzione lavori.

Nei lati di confine con altre proprietà, per quanto possibile, vengono mantenute le recinzioni esistenti opportunamente sistemate se necessario. L'eventuale sostituzione avverrà con reti metalliche plastificate.



OPERE

IMPIANTI TECNOLOGICI

Nella progettazione di un edificio è fondamentale curare particolarmente la scelta dei materiali e delle dotazioni impiantistiche che andranno a costituirlo per raggiungere gli obiettivi di efficienza e risparmio energetico, ma anche di comfort termico ed acustico. L'edificio infatti può disperdere energia attraverso gli elementi che compongono l'involucro edilizio, la ventilazione causata dall'inevitabile aerazione degli ambienti e il consumo per la produzione di acqua calda sanitaria. Diventa essenziale dunque valutare il fabbisogno energetico globale e calibrare la quantità di energia necessaria a soddisfarlo. Dotare le case di impianti ad alta efficienza, permette l'abbattimento dei costi di riscaldamento e raffrescamento, rendendo gli ambienti salubri e confortevoli per una migliore qualità di vita.





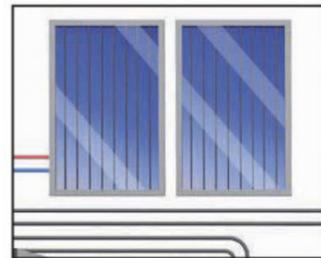
Unità esterna

Trasferisce il calore dall'aria esterna all'ambiente interno durante il riscaldamento invernale. D'estate essa dissipa invece nell'aria esterna il calore prelevato dall'ambiente da parte dell'unità interna.



Kit EEV

Il Kit EEV (Electronic Expansion Valve) controlla il flusso di refrigerante liquido. (Solo per unità interne a parete)



Pannelli fotovoltaici

Servono a produrre parte dell'energia elettrica necessaria al funzionamento della casa.



Unità interne ad espansione diretta

Modelli a parete Style o canalizzati (in alternativa al raffreddamento a pavimento).



Termostato ambiente

Regola automaticamente la temperatura ambiente in base alla temperatura impostata.



Pannello comandi

Pannello comandi multifunzione per la gestione della parte idronica (remotizzabile)



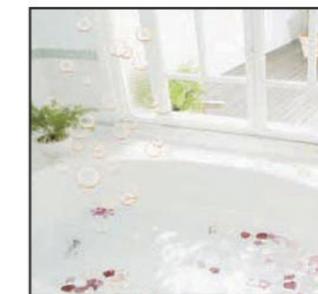
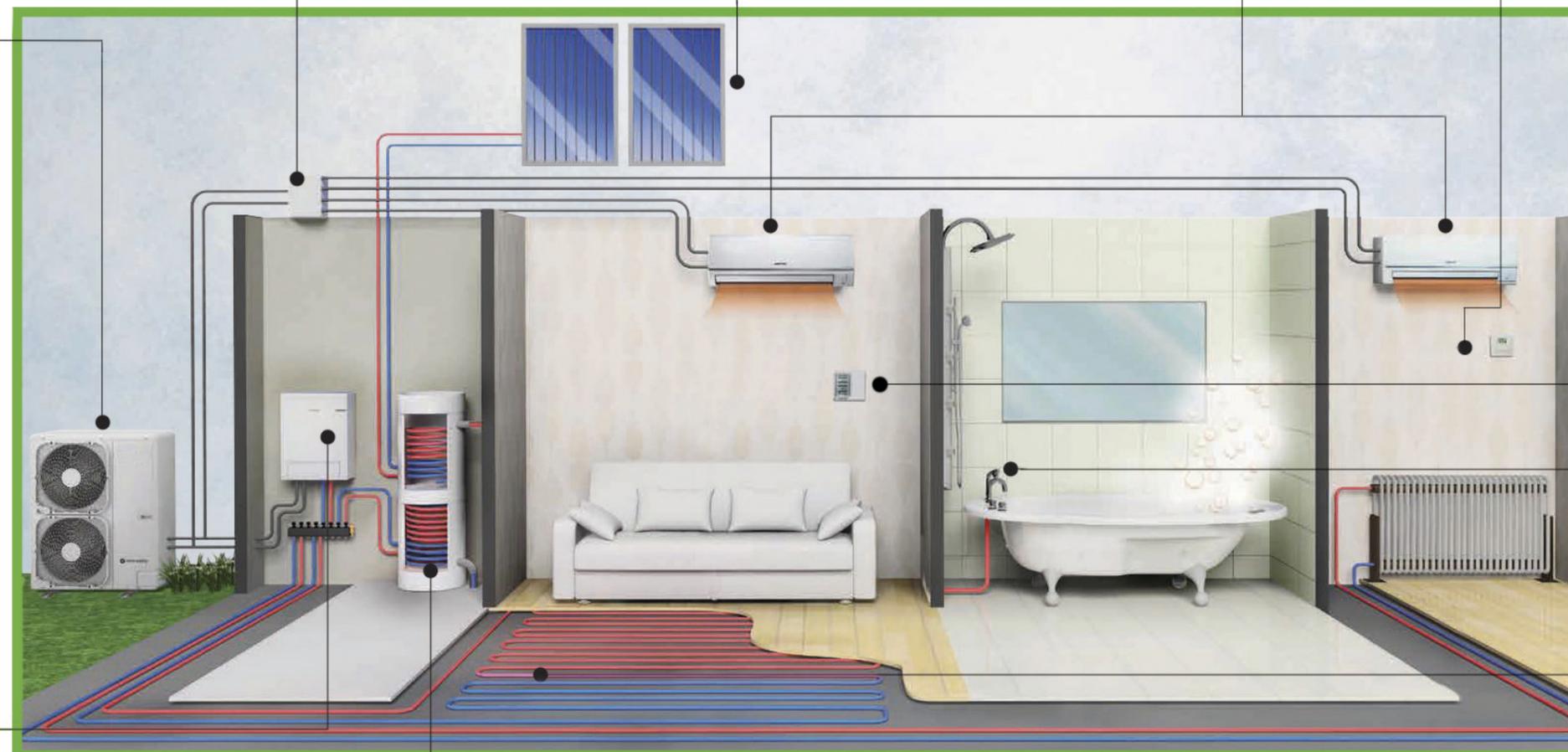
Modulo Idronico

Scambiatore di calore per la produzione di acqua calda.



Serbatoio per l'acqua calda sanitaria

Accumula ed eroga l'acqua calda sanitaria prodotta dal sistema.



Miscelatore termostatico dell'acqua calda sanitaria

Garantisce in tutta sicurezza l'erogazione di acqua calda a temperatura costante.



Pannelli radianti sottopavimento e radiatori

Riscaldano o raffreddano l'abitazione rendendola piacevole da vivere.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo indipendente a pompa di calore con produzione combinata per l'acqua calda sanitaria. L'energia necessaria viene prodotta da pompe di calore. Gli impianti sono così realizzati: una pompa di calore aria/acqua in modulo esterno per ogni unità abitativa installata in posizione adeguata, serbatoio di acqua calda con serbatoio ad accumulo con capacità superiore a 150 litri. Impianto di riscaldamento e raffreddamento con distribuzione a sistema radiante a pavimento e termoarredo nei bagni. Tutti gli impianti saranno dimensionati secondo progetto redatto da tecnico abilitato.

VENTILAZIONE MECCANICA

Ogni appartamento verrà dotato di predisposizione per alloggiamenti impianto di ventilazione meccanica controllata.



IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto di distribuzione dell'acqua è realizzato con tubazioni in multistrato raccordate con giunti a pressione e i tubi sono coibentati con apposita guaina. I punti di erogazione dell'acqua calda e fredda sono previsti in cucina, nel bagno padronale (sanitari) e nel bagno di servizio (sanitari e lavatrice).

IMPIANTO DI SCARICO

L'impianto di scarico sarà realizzato con tubazioni in polipropilene ad alta densità. L'isolamento acustico sarà garantito da una guaina in polietilene espanso dallo spessore di 5 mm. I punti di scarico sono previsti in cucina (lavello e lavastoviglie), nel bagno padronale (sanitari) e nel bagno di servizio (sanitari e lavatrice).

IMPIANTO ELETTRICO

Le unità saranno dotate di impianto elettrico secondo normativa vigente.

Quadro elettrico generale con interruttore magnetotermico differenziale a protezione delle linee elettriche distinte: una per gli elettrodomestici e le prese da 16 A; una per le luci, le prese da 10 A, la TV, ecc.; una per l'impianto di climatizzazione; una per il piano cottura ad induzione e una per l'allarme (predisposto). Le prese, gli interruttori e le placche a vista saranno della serie "Living Now" della BTicino in materiale plastico di colore bianco o antracite.

L'impianto sarà dotato di una domotica di base idonea al controllo smart dei carichi elettrici e potrà essere ampliabile su richiesta con:

- Controllo illuminazione appartamento
- Controllo riscaldamento e raffrescamento
- Controllo videocitofono
- Videocitofono

A fianco del portoncino blindato di ogni appartamento verrà installato un videocitofono che permetterà di aprire elettricamente il portone di ingresso condominiale. E' dotato di connettività Wi-Fi integrata per poter gestire le chiamate videocitofoniche direttamente dallo smartphone grazie all'App dedicata.

- #### Soggiorno
- 3 prese (16A)
 - 1 presa comandata
 - 1 presa TV
 - 1 presa telefono
 - 1 punto luce a più punti di comando

- #### Cucina
- 1 presa lavastoviglie (16A)
 - 1 presa piano cottura (16A)
 - 1 presa forno (16A)
 - 1 presa frigorifero (16A)
 - 1 presa (10A)
 - 1 punto luce a soffitto
 - 1 alimentazione per cappa aspirante
 - 1 punto luce per l'illuminazione

- #### Corridoio
- 1 punto luce a più punti di comando
 - 1 presa (10A)

- #### Bagno
- 2 prese (10A)
 - 1 punto luce a soffitto
 - 1 punto luce per l'illuminazione
 - 1 pulsante a tirante
 - 1 presa lavatrice comandata (16A)

- #### Camera
- 3 prese (10A)
 - 1 presa TV
 - 1 presa telefono
 - 1 punto luce a soffitto

- #### Terrazzi
- 1 punto luce a più punti di comando

- #### Box e autorimessa
- 1 punto luce, 2 interruttori
 - 1 presa (10A)

IMPIANTO ANTIFURTO

Tutti gli alloggi saranno dotati di predisposizione di impianto antifurto costituito da tubazioni necessarie al posizionamento della centralina dell'alimentazione elettrica, della sirena esterna, dei sensori radar e contatti su porte e finestre.

IMPIANTO RICEZIONE TV

L'antenna terrestre e la parabola verranno installate sul tetto. L'impianto sarà realizzato secondo norme ANIE, con componenti atti a garantire la ricezione dei programmi su DVB-T oltre a quelle su satellite.





INFO

CONTATTI

Mail: info@palazzocarloalberto.it

Tel: +39 393 1710719

Intervento immobiliare di GGP Holding e Green Houses



www.green-houses.it

Progetto di Feiffer & Raimondi

feiffer  raimondi

www.feiffereraimondi.com

Graphic design e render 4Real Studio



www.4realstudio.com

Ogni informazione ed ogni descrizione è puramente indicativa, non vincolante e suscettibile a variazione. E' facoltà della parte venditrice di apportare qualsiasi modifica all'immobile proposto, pertanto tale documentazione non può conseguire alcuna responsabilità in capo a chi abbia fornito suddetti dati. Ogni riproduzione, totale o parziale del testo e delle immagini è vietata se non espressamente accordata in forma scritta da GGP Holding. Ogni violazione verrà perseguita a norma della legge italiana.



www.palazzocarloalberto.it

