

CAPITOLATO DI VENDITA

PALAZZO VERAZZANO

Via Giovanni Da Verazzano angolo Via Amerigo Vespucci

Il nostro desiderio è la vostra soddisfazione.

“La progettazione architettonica dovrebbe creare un'armonia tra l'uomo e la natura, costruire un nuovo sistema in equilibrio tra ambiente costruito e ambiente naturale attraverso l'integrazione dei vari elementi artificiali propri dell'uomo (costruzioni, arredi, ecc.) e naturali dell'intorno ambientale del sito”.

Il progettista architetto Marco Campra, grande estimatore dell'architettura organica, consapevole che il nostro ambiente è sempre più alterato, inquinato, ha ritenuto che fosse necessario porre una lente tra il già costruito e il costruendo al fine di riequilibrare il sistema casa/natura. Lente per esaltare ciò che di positivo avvolge la palazzina, allontanando quei componenti che potessero disturbare il comfort degli occupanti.



Localizzazione e descrizione dell'intervento.

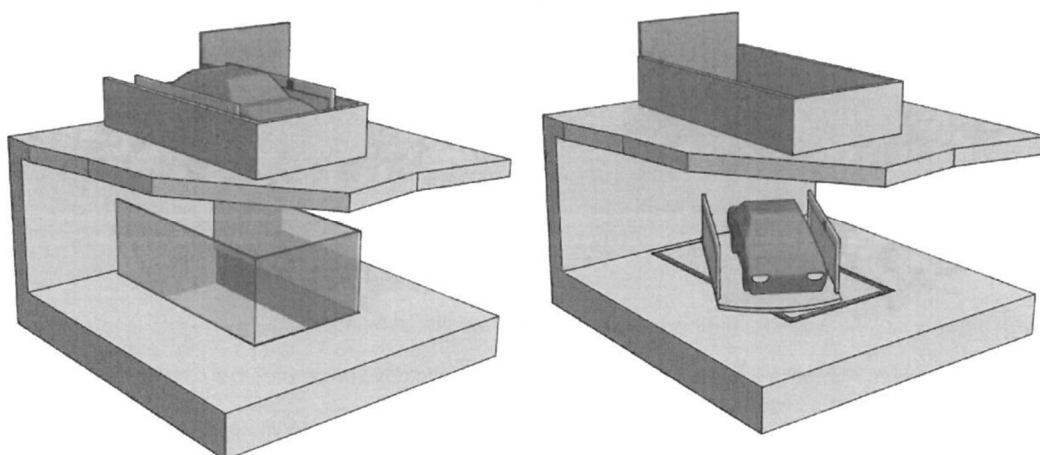
Palazzo Verazzano sorgerà nel quartiere storico della Crocetta, all'angolo fra via G. Da Verazzano e via Amerigo Vespucci. Una delle zone più verdi e ricercate di Torino, a pochi minuti dal centro storico cittadino.

Palazzo Verazzano è composto da sei unità abitative poste su quattro piani F.T, oltre ad un prestigioso attico su due livelli con piscina.

Le unità abitative saranno tutte raggiungibili con ascensore interno di tipo elettrico, caratteristica che comporta un risparmio in termini sia di consumi sia di manutenzione di circa il 50%.



Saranno inoltre realizzati sette garage ai quali si accede mediante una Piattaforma Elevabile speciale mod. MPA con rotazione al piano, per poter permettere le manovre di parcheggio.



I portoni dei garage saranno di tipo sezionale motorizzati con pannelli coibentati.



All'interno del condominio sono presenti, al piano terra, aree verdi pertinenziali e una comoda area di rimessaggio delle biciclette.

Opere in cemento armato, murature e isolamento termico e acustico.

Per le opere in cemento armato si prevedono fondazioni del tipo a plinti isolati e/o platea per i pilastri e di tipo continuo per i muri perimetrali contro-terra. I muri contro-terra e i pilastri sono tutti in calcestruzzo armato gettato in opera.

I solai sono realizzati in CLS armato a basso spessore. In CLS per avere una massa più consistente rispetto al tradizionale solaio latero cemento e a basso spessore per non avere un peso eccessivo. Gli impasti di conglomerato cementizio sono eseguiti e controllati in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa.

I tamponamenti interni ed esterni sono realizzati in muratura mediante l'impiego di mattoni in laterizio con legante in malta di calce e cemento, finitura superficiale a intonaco. Verranno impiegate, inoltre, varie tipologie di isolanti termo/acustici.

Le murature di tramezzo dei box auto e delle cantine sono costituite da blocchetti di calcestruzzo con giunti stuccati, da lasciarsi a vista e dotati dei valori di resistenza al fuoco conformi alla normativa di prevenzione incendi.

Palazzo Verazzano è provvisto di un involucro edilizio all'avanguardia che gli consente, grazie ai massimi livelli di comfort ambientale raggiunti, di essere un punto di riferimento per l'architettura NZEB. L'edificio è realizzato con le più moderne ed efficienti tecniche di isolamento termico ed acustico che permettono, in totale benessere e privacy, di vivere al meglio la propria casa.

L'emozione che provate nell'accostarvi all'edificio è avvalorata dalla consapevolezza che non solo il design dell'edificio è stato curato nei dettagli ma che questi fanno parte di un

sistema costruttivo. I piccoli giardini pensili non sono fini a stessi, ma hanno lo scopo di filtrare la luce, riequilibrando il rapporto natura-costruito. Il comfort sensoriale viene esaltato da un sistema di climatizzazione a pavimento con pompa di calore Clivet che con un basso ΔT crea un'atmosfera ottimale, senza zone fredde o calde. Ogni singola abitazione ha una U.T.A. (unità di trattamento dell'aria) che oltre a deumidificare quando necessario, filtra purificando l'aria con una lampada UV.

Il progetto del Palazzo Verazzano nasce gas free e NZEB design (Nearly Zero Energy Building); ciò significa che la componente edile, quella termo-acustica e il sistema di riscaldamento/raffrescamento non sono nati separatamente e successivamente assemblati ma concepiti parallelamente, consentendo così un'ottimizzazione impossibile con un differente approccio progettuale. Ciò permetterà all'utenza di ottenere un notevole risparmio in termini di consumi di energia e inquinamento.

Un adeguato livello di isolamento termico crea all'edificio benefici sotto diversi aspetti:

- riduce le dispersioni di calore durante la stagione invernale;
- abbassa il costo delle spese energetiche per riscaldamento in bolletta;
- consente l'eliminazione dei ponti termici;
- rende più efficienti le prestazioni dell'impianto di riscaldamento;
- diminuisce l'ingresso di flussi caldi durante l'estate, impedendo il surriscaldamento degli ambienti;
- allunga la vita dell'edificio;
- riduce le emissioni di gas serra, producendo meno inquinamento atmosferico.

Oltre alla posa dei materiali isolanti sopra descritti che hanno anche valenza acustica, al fine di garantire il massimo comfort e privacy a tutte le unità abitative, Palazzo Verazzano è stato arricchito dai seguenti accorgimenti:

- posizionamento di uno strato separatore fonoassorbente a pavimento atto a ridurre la trasmissione del rumore da calpestio tra diverse 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.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento.

L'evoluto sistema impiantistico progettato per il Palazzo Verazzano, unitamente alle tecnologie costruttive innovative utilizzate per l'involucro, consente di classificare gli alloggi in CATEGORIA A4, secondo la normativa vigente.

Definire impianto di riscaldamento quello del Palazzo Verazzano è fortemente limitativo. Le abitazioni hanno un comfort abitativo superiore poiché la climatizzazione invernale ed estiva non controlla solo la temperatura, ma anche l'umidità e, tramite i "brise soleil" previsti sul lato sud, l'irraggiamento.

Verranno impiegate delle pompe di calore splittate per l'impianto centralizzato dedicato alla produzione del fluido termovettore (acqua calda/refrigerata) per il riscaldamento/raffrescamento che avverrà tramite sistema a pavimento radiante; ogni alloggio sarà dotato di scaldabagno in pompa di calore a basamento con accumulo per la produzione autonoma dell'acqua calda sanitaria.

La pompa di calore è una macchina elettrica che sfrutta il ciclo termodinamico del fluido refrigerante, trasferendo il calore da una sorgente a bassa temperatura ad un ambiente a più alta temperatura.

In pratica l'energia termica gratuitamente presente nell'aria in quantità illimitata viene sfruttata per riscaldare l'edificio o l'acqua calda ad uso sanitario.

L'energia elettrica che alimenta le pompe di calore serve unicamente ad azionare il compressore e gli altri dispositivi ausiliari.

Il sistema impiantistico previsto per Palazzo Verazzano 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, atrio, ecc.).

Ogni unità abitativa è dotata di un cronotermostato per la regolazione della temperatura con possibilità di programmazione giornaliera e settimanale, gestibile anche tramite app. 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 della tipologia Zeromax di Eurotherm posti a pavimento. Si garantisce in questo modo un elevato comfort attraverso un'uniforme distribuzione del calore per irraggiamento. Il sistema Zeromax è un sistema di riscaldamento a pavimento innovativo che prevede l'alloggiamento del tubo MidiX Plus \varnothing 15 x 1,5 mm nelle gole ottenute mediante fresatura del supporto alla pavimentazione.

Ventilazione meccanica controllata con deumidificazione estiva.

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 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 di recupero 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 energetici si traduce in una riduzione dei costi di gestione e in un sostanziale miglioramento energetico dell'immobile.

L'impianto di ventilazione meccanica controllata VMC abbinato alla deumidificazione contribuisce ad un perfetto comfort termo-igrometrico nei mesi estivi.

Pavimenti e rivestimenti.

I pavimenti in gres porcellanato saranno forniti da impresa leader nel settore delle piastrelle di ceramica. Il gres porcellanato sarà tipo *marmo calacatta gold*, dimensioni 120x240 posato nel formato 60x60, con spessore mm 6. Si è deciso di impiegare il formato 120x240, di grosse dimensioni, in considerazione dell'effetto marmo del tipo di gres scelto, dando in questo modo una maggior continuità alla pavimentazione. Tale gres porcellanato verrà posato nei living e nei bagni e si estenderà anche nelle verande, nelle zone in "open air" e nelle aree comuni regalando, senza soluzione di continuità tra esterno ed interno, una dilatazione visiva degli alloggi.



Visionabile presso Spazio Venturino, previo appuntamento telefonico al numero +393357477374.

Le stanze da letto saranno pavimentate con parquet prefinito in legno naturale due strati in rovere scelta rustica, leggermente spazzolato microbisellato su quattro lati con verniciatura naturale olio UV a 6 mani, spessore 10 mm. Le misure disponibili sono: 110-120 x 800 a 1400 o 140-150 x 800 a 2100, con posa a correre, nelle tinte Circe, Eufrate Fenice, Ione, Scilla, Teseo, visionabili presso Spazio Venturino, previo appuntamento telefonico al numero +393357477374.

In tutti i locali pavimentati è prevista la posa di uno zoccolino battiscopa in tinta della misura mm 80x13.

Il rivestimento delle cucine, in gres porcellanato tipo *marmo calacatta gold*, interessa una parete attrezzata, con posa dritta non fugata per un'altezza da 80 cm a 160 cm.

Il rivestimento dei bagni, sempre del tipo *marmo calacatta gold*, nelle zone sanitari e docce, viene posato dal piano pavimento fino ad un'altezza di 200 cm dritto e non fugato.

Il pavimento dell'interrato (cantine e autorimessa) è costituito da un battuto di CLS armato con rete elettrosaldata,

In fase di getto sarà eseguito uno spolvero al quarzo per conferire maggiore durezza e una resa impermeabile antipolvere. La lisciatura della superficie è effettuata a mezzo di elicotteratura.

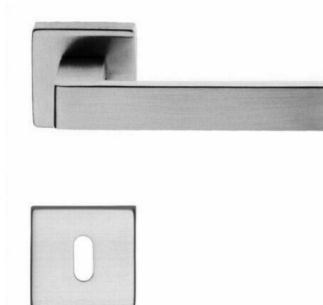
Serramenti interni.

Tutti gli elementi architettonici vertono a fondersi, le porte, pertanto, non potevano dunque che essere Filo muro modello tipo Royal Pat, da scegliere su campionario predisposto presso la ditta Tecno Lacchus, previo appuntamento telefonico al numero 392.9748161.

Porta che non separa ma unisce i vani, una apertura con tagli netti senza cornici per consentire allo sguardo di spaziare tra gli ambienti.



Maniglie anch'esse minimali per assolvere al compito senza richiami architettonici che potrebbero interferire.



Serramenti esterni

I serramenti esterni degli alloggi saranno 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 singola o doppia o scorrevoli.

I parapetti dei terrazzi saranno composti da profilo porta vetro in alluminio estruso colore Argento satinato e vetro laminato temprato e indurito 8+8 e PVB 1.52.



Le serre solari saranno a chiusura pieghevole ad impacchettamento a libro con pannelli in vetro.

Vetrata di chiusura Pack-R con pannelli in vetro temprato 10mm con struttura in alluminio estruso con profili verticali in metacrilato trasparente, lega primaria, verniciata a polveri epossidiche a base di resina poliestere, resistente ai raggi UV



Sistemi oscuranti

Sono previsti internamente delle tende oscuranti, tipo tela gommata. Inoltre è prevista la predisposizione in esterno, sopra il serramento, di uno scasso per l'alloggiamento di eventuale veneziana e di un tubo di predisposizione per la motorizzazione.

Impianto elettrico e domotico

Ogni unità immobiliare è dotata di impianto elettrico conforme alla normativa vigente. Le condutture di distribuzione interne ad ogni unità abitativa sono realizzate con cavi unipolari, in tubi di PVC flessibile posati sottotraccia. Le prese a spina e i comandi punti luce sono incassati con scatola da incasso in resina rettangolare, placca e apparecchio modulare (frutto) di marca BTicino a scelta su campionatura messa a disposizione dall'impresa costruttrice che può essere, Schuko (tedesco) da 16A o Bipasso da 10/16A.

L'impianto elettrico di ogni alloggio 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 e in conformità con la normativa vigente, come da progetto esecutivo;
- 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.

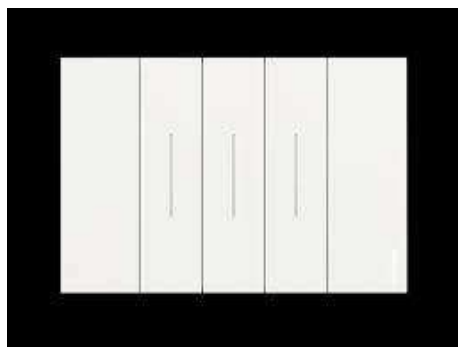
L'impianto di terra è costituito da:

- 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.

Sistema di domotica

Il sistema di domotica della BTicino NOW o simile, permette il controllo dell'ambiente dallo smartphone e può dialogare con il vostro sistema di comando vocale.

Living Now con Netatmo affianca alla tradizionale esperienza di utilizzo anche di nuove modalità di interazione per poter controllare la propria casa in massima libertà.



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 BTicino o modello simile scelta su campionatura messa a disposizione dall'impresa costruttrice.

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

Impianto di antenna TV.

L'impianto condominiale si compone:

- di un'antenna per la ricezione della TV terrestre;
- di parabola satellitare.

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

- in cucina e nelle camere da letto una presa terrestre;
- in soggiorno una presa terrestre e una 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 BTicino a scelta su campionatura messa a disposizione dall'impresa costruttrice.

Impianto video-citofono.

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.

Impianto allarme.

Per quanto concerne l'impianto di allarme verrà esclusivamente predisposto l'allacciamento per la centralina, mentre l'impianto di allarme stesso sarà Wireless e non è previsto come fornitura.

Impianto idrosanitario.

La rete idrica è collegata 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 delle 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.

Il rivestimento dei bagni è anch'esso in gres porcellanato effetto marmo calacatta, posato dal piano pavimento fino ad un'altezza di 2,00 m dritto e non fugato.

I bagni con sanitari in ceramica bianco lucida saranno composti da:

- Lavabo d'appoggio ovale 48x37X15 cm in ceramica bianco lucido, tipo JAQUAR SLS-WHT6901.



- TOP sospeso per lavabi d'appoggio L MAX CM 120X51X8/10 SP compreso di staffe a scomparsa, tipo RCR AIRY nobilitato effetto legno in vari colori



- Sanitari sospesi in ceramica lucida con sedile copri wc softclose salvaspazio con discesa rallentata, del TIPO SIMAS SANITARI SOSPESI SERIE LIFT 20+21 WC senza brida.
- La cassetta di scarico WC è ad incasso con pulsanti a doppio comando tipo Geberit.
- Piatto doccia bianco effetto pietra riducibile – RCR modello Blind o similare con colonnina di scarico non in vista.



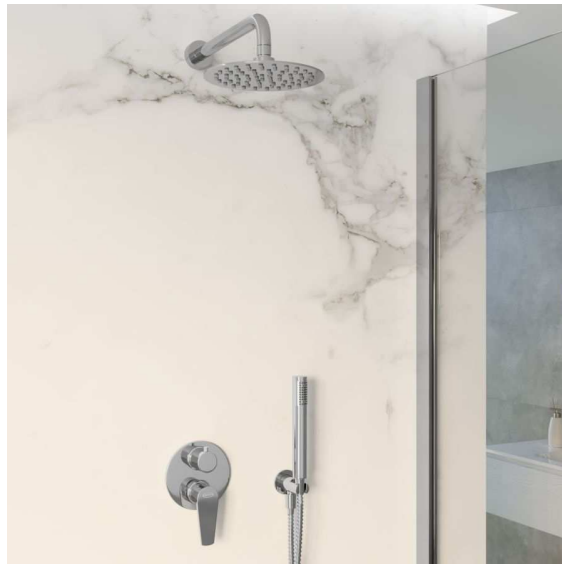
- Walk in vetro temperato trasparente da 10 mm parete doccia anticalcare alto 200h cm, tipo WEISSTERN.



- Set completo miscelatori lavabo e bidet per piletta click clack in ottone cromato SERIE YARD miscelatore da appoggio a canna alta



- Composizione doccia tipo serie PACK ROLLER per doccia composto da miscelatore a 2 vie soffione, braccio doccia, doccino



I sanitari sono visionabili presso Spazio Venturino, previo appuntamento telefonico al numero +393357477374.

All'interno di uno dei due servizi igienici è previsto uno scarico per la lavatrice.

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.

Note generali.

I marchi delle aziende fornitrici segnalati nel presente capitolato sono citati in quanto descrivono le caratteristiche dei materiali prescelti e, pertanto, a discrezione dell'impresa esecutrice potranno essere oggetto di variazione, senza pregiudicare la qualità del prodotto finito.

L'Impresa, a sua insindacabile discrezionalità, può provvedere a varianti in corso d'opera. In fase di realizzazione l'Impresa di costruzione si riserva, nell'eventualità, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto, quelle varianti necessarie per motivi di carattere tecnico, funzionale, estetico o collegati alle procedure urbanistico-edilizie, senza che tali modifiche vadano ad inficiare il valore economico delle singole unità immobiliari.

La parte acquirente può richiedere variazione dei materiali e delle lavorazioni sostenendone i relativi costi e con espressa esclusione di qualsiasi intervento in cantiere da parte di personale estraneo all'impresa esecutrice, fermo restando che tali prestazioni dovranno essere regolamentate con apposito disciplinare stralcio che comunque non potrà interferire con le altre unità abitative come previsto nei documenti preliminari di vendita e conforme alla normativa vigente.

Tutto quanto non specificatamente compreso è da ritenersi escluso dalla fornitura.