

CAPITOLATO DI VENDITA FABBRICATO VIA TANARI VECCHIA 7 BOLOGNA



Tratti di selciato medievale, l'avvolgente intimità dei portici, il glamour di via Indipendenza. Voci nuove ed antiche si intrecciano in questo angolo di Bologna, rievocando i tempi in cui la città era all'apice del suo fulgore (la nascita dell'Università, crocevia di scambi economici e culturali) ma svelando al contempo innovazioni ed efficienze di standard europeo. Tutto è a portata di piede.

L'edificio di Via Tanari Vecchia 7, (già via della Paglia in quanto fino al tredicesimo secolo vi erano collocati i magazzini della paglia) si trova a cinquanta metri dalla Piazzetta della Pioggia (con la storica Drogheria della Pioggia, uno degli indirizzi più celebri della città) e Via Galliera, (strada tra le più nobili della Bologna ottocentesca, ufficiale ingresso a nord della città fino a che non venne realizzata via dell'Indipendenza intorno alla metà del 1800).

L'adiacenza alla zona dell'Ateneo permette di coglierne i fermenti culturali, senza però viverne direttamente il disagio legato al continuo andirivieni universitario.

Lo stabile fa parte della cortina edilizia del centro storico di Bologna e si configura come una porzione cielo-terra dell'edificato di una delle strade più centrali, ma al tempo stesso più tranquille della città, scarsamente interessata da traffico veicolare e pedonale.

L'edificio è frutto di una ristrutturazione previa totale demolizione del pre-esistente, tenuto conto sia dello stato di conservazione che dei numerosi interventi e rimaneggiamenti subiti nel corso degli anni successivi agli eventi bellici.

Dopo un'approfondita ricerca dei documenti presenti presso gli archivi del Comune di Bologna, si è proceduto a progettare, nel medesimo sedime, un nuovo edificio in modo da riproporre i medesimi volumi esterni e la sua antica immagine.

L'obiettivo progettuale è stato quello di restituire al contesto architettonico un edificio ad esso integrato e congruente, che però fosse contemporaneamente innovativo per le caratteristiche di efficienza energetica e resistenza sismica.

L'immobile è formato da 9 appartamenti su 4 piani, serviti da vano scala e vano ascensore: 2 al pianterreno, 3 al piano primo, 2 al piano secondo, 2 al piano terzo.

Al piano interrato, anch'esso servito da vano scala e vano ascensore, trovano spazio i vani tecnici destinati ad impianti, 9 cantine abbinata agli appartamenti, nonché 7 posti auto accessibili da via Tanari Vecchia tramite piattaforma elevatrice girevole. Ulteriori 2 posti auto, anch'essi accessibili da via Tanari Vecchia, sono realizzati nel vano autorimessa al piano terra.

La climatizzazione inverno/estate e l'acqua calda sanitaria viene assicurata mediante impianto autonomo a pompa di calore ad alta efficienza, con gestione autonoma della domanda da parte di ciascun appartamento.

L'edificio sarà dotato di sistema di Ventilazione Meccanica Controllata in modo da assicurare un continuo ricambio dell'aria di ciascun locale senza dover ricorrere alla dispendiosa (in termini energetici) apertura delle finestre. Il sistema VMC single-room con recupero di calore a doppio flusso mantiene un ricambio dell'aria personalizzato su ogni singolo locale come indicato in progetto, con temperatura ed umidità costanti.

Solai, muri di tamponamento esterno, solaio di copertura, nonché pareti divisorie tra gli alloggi e tra questi ed il vano scala, finestre, rispettano le più rigorose normative di isolamento termico ed acustico.

L'insieme delle scelte progettuali ed impiantistiche consente di collocare l'edificio di via Tanari Vecchia 7 tra quelli ad elevatissima efficienza energetica, compresi nella normativa fra la classe A3 e la classe A4 definiti dalla normativa europea NZEB (Near Zero Energy Building), ovvero edificio a consumo quasi zero.

Gli edifici a basso impatto ambientale sono in Italia una scelta ancora relativamente nuova, ben lontana da una diffusione su vasta scala.

Secondo recenti stime dell'Enea nel nostro Paese meno dello 0,005% del patrimonio edilizio ha una elevata classificazione energetica e questo mentre l'Unione Europea propone di realizzare, a partire dal 2030, solo edifici energeticamente sostenibili per ridurre la produzione di gas serra e CO2.

Da progetto a garanzia di sicurezza dell'intero stabile non verrà eseguito allacciamento gas metano

Le tecniche di progettazione ed architettura ecosostenibile di via Tanari 7 anticipano così soluzioni ambientali di cui l'Europa sta oggi tracciando il percorso, riuscendo a mantenere l'armonia del complesso storico in cui si colloca, senza tuttavia rinunciare ad un comfort interno di livello molto avanzato.

DESCRIZIONE BREVE ATTIVITÀ' STRUTTURALI

Si è provveduto alla demolizione manuale del fabbricato seguendo un preciso progetto/piano di demolizione al fine di evitare/ridurre al minimo qualsiasi sollecitazione ai fabbricati confinanti eseguendo nel contempo le puntellazioni provvisorie dei muri esterni dei due stabili confinanti.

A demolizione completata si è provveduto ad eseguire una cortina di pali nell'intero perimetro dell'edificio per consentire le attività di scavo del nuovo interrato in totale sicurezza rispetto le proprietà confinanti ed il fronte strada. Preventivamente alle attività di scavo è stata eseguita una campagna di indagine archeologica durata oltre 9 mesi diretta dai funzionari della soprintendenza archeologica della provincia di Bologna necessaria all'ottenimento del nulla osta al completamento degli scavi.

Il nuovo edificio è stato progettato e realizzato per rispondere alle più recenti normative in materia sismica. Fondazione a platea, muri controterra, pilastri, travi, solette e rampe scala sono realizzate in cemento armato gettato in opera

Tutti i solai piani sono realizzati cemento armato /laterizio.

Il solaio di copertura eseguito integralmente in legno Lamellare ed assito con finitura in tinta bianca.

VANI COMUNI

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Il vano scale sarà integralmente pavimentato con eleganti lastre di grès porcellanato di alta qualità come da scelta Direzione Lavori

La scelta del prodotto grès porcellanato oltre alla vasta gamma prodotti garantisce caratteristiche di resistenza, inassorbienza lunga durata e facilità di pulizia e conseguenti ridotti costi di manutenzione. Sarà presente un impianto di video sorveglianza attestato alla facciata del fabbricato per assicurare la massima sicurezza.

IMPIANTO ASCENSORE

L'ascensore scelto presenta dimensioni della cabina 1100 x 1400 x 2200, dimensioni delle porte 900 x 2100, portata utile kg 630 persone 8. L'ascensore è stato scelto nelle dimensioni tali per favorire trasporto al piano di materiale ingombrante.

L'impianto verrà realizzato rispettando le vigenti norme per portatori di handicap e sarà dotato di dispositivo di ritorno al piano in caso di mancanza di corrente, con apertura automatica delle porte.

La cabina, le porte delle cabine e gli imbotti muro saranno realizzati in acciaio antigraffio.

All'interno cabina sulla parete di fondo sarà installato uno specchio a mezza parete e corrimano.

Il soffitto della cabina è di colore bianco dotato di illuminazione diretta con faretti LED ad risparmio energetico.

PIATTAFORMA ELEVATRICE AUTO

La movimentazione / parcheggio delle vetture sia al piano interrato che al piano terra verrà effettuata tramite una piattaforma di sollevamento a singolo pantografo con cilindri idraulici .

La piattaforma è girevole solo in stazione al piano interrato e permette la rotazione ortogonale, a 180 gradi o altra angolazione necessaria all'allineamento ai singoli posti auto. Il monta auto è progettato per la movimentazione con uomo a bordo con pulsantiera principale posta sulla piattaforma. L'impianto sarà dotato di dispositivi di sicurezza come pompa a mano sulla centralina idraulica, discesa di emergenza in caso di "black out" e fotocellule controllo posizione auto su pedana e parapetti anticaduta

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti degli appartamenti saranno realizzati in legno di pino con verniciatura colore bianco montati su controtelai coibentati certificati per eliminare ogni possibile ponte termico.

Le tipologie e le dimensioni saranno quelle previste nel progetto architettonico e le aperture saranno del tipo ad anta battente con dispositivo "anta-ribalta". I vetri saranno del tipo "vetrocamera" basso emissivo.

Le maniglie saranno coordinate con quelle previste per le porte interne.

Verranno installate inferriate e zanzariere per finestre e portafinestra .

- Le finestre al piano terra in affaccio su via Tanari saranno dotate di inferriate esterne fisse. Dove non previsto lo scuro esterno verrà installata tra serramento ed inferriata una tenda oscurante alla bolognese impermeabile motorizzata ad arrotolamento verticale" (gli oscuramenti di questa tipologia non potranno garantire un buio completo all'interno dei locali.
- Le finestre / portefinestre al piano terra in affaccio su cortile interno saranno dotate di scuro in legno motorizzato.
- Le finestre / portefinestre del piano 1° e 2° in affaccio via Tanari e su cortile interno saranno dotate di scuro in legno con apertura motorizzata.
- Le finestre / portefinestre del piano 3° in affaccio via Tanari e su cortile interno saranno dotate di inferriate esterne fisse con tenda oscurante motorizzata ad arrotolamento verticale.

Il punto di comando motorizzazione scuro / tenda oscurante è a pulsante su scatola elettrica a bordo interno finestra

APPARTAMENTI

RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

La climatizzazione inverno/estate e l'acqua calda sanitaria viene assicurata mediante impianto autonomo a pompa di calore ad alta efficienza, marca Samsung.

La soluzione è composta da una unità esterna condensata ad aria e unità interna con serbatoio integrato per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua sanitaria (ACS) con serbatoio di accumulo da 260 litri.

Il riscaldamento e il raffrescamento avviene attraverso l'uso di fancoil AirLeaf RS alimentati ad acqua da un design elegante e moderno, essendo di ultima generazione hanno una elevata efficienza mantenendo il massimo silenzio consentendo di controllare la temperatura stanza per

per stanza. Con spessore di solo 13cm.

AirLeaf RS aggiunge in riscaldamento al classico funzionamento convettivo e ventilante uno speciale effetto radiante del pannello frontale aumentando così il benessere dell'ambiente in cui è installato.

Il principio di funzionamento si basa sull'utilizzo di micro ventilatori a bassissimo consumo, assolutamente silenziosi, che inviano aria calda prelevata dalla batteria verso

la parte interna del pannello frontale, riscaldandolo. In questo modo il fancoil eroga una significativa potenza in riscaldamento anche senza il ventilatore principale acceso. Si può così mantenere la temperatura impostata senza particolari movimenti d'aria e nel massimo silenzio. In estate, il flusso d'aria generato dai micro ventilatori viene interrotto per evitare la formazione di condensa sulla parete frontale. Con questo esclusivo sistema si evitano le complicazioni funzionali e la scarsa affidabilità dei sistemi integrati con radiatori e valvole speciali.



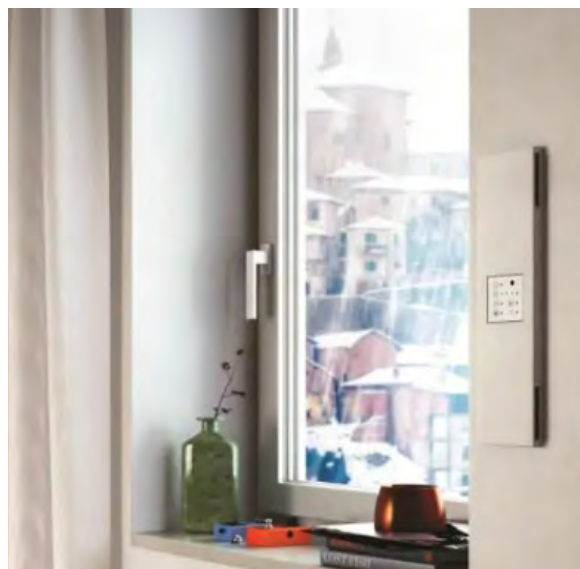
Gli appartamenti del 3° piano sono provvisti di split posizionati alti a parete invece che fancoil.

I bagni saranno dotati di termo arredo in acciaio marca Intesa modello Tower o similare di colore bianco con alimentazione elettrica 220 Volt.

SISTEMA DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per rinnovare regolarmente l'aria interna delle unità abitative con costi energetici ottimizzati, sarà realizzato un impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) invisibile, con recupero di calore. L'aria nuova immessa è filtrata e pretrattata da uno scambiatore di calore che recupera l'energia termica dell'aria estratta.

Il sistema scelto che combina eccellenti prestazioni di ricambio e purificazione d'aria con un ingombro pari a zero: "scomparendo" all'interno del muro lasciando a a vista solo la cover frontale. La ventilazione single-room consente di regolare le funzionalità e le prestazioni della macchina a seconda delle effettive esigenze dei vari ambienti della casa assicurando una gestione efficiente dell'impianto e un benessere a misura di persona.



L'unità VMC è dotata di serie anche di igrometro per la rilevazione costante dell'umidità relativa nel locale, ideale per una regolazione automatica e più efficiente della ventilazione forzata volta a contrastare la formazione di condensa e muffe.

La macchina di ventilazione è stata scelta nella versione Flow40 Pure che aggiunge alle dotazioni un sensore CO2 e VOC e il controllo via app Air Guard di tutte le impostazioni così come la lettura dei valori di temperatura, umidità e inquinanti. Per avere sempre sotto controllo la qualità dell'aria in ciascun ambiente interno in ogni momento della giornata.

IMPIANTO ELETTRICO

La progettazione dell'impianto elettrico assicura un alto livello di dotazione impiantistica di "Livello "2" nel rispetto della Norma CEI con predisposizione alla domotica e all'impianto di allarme dando la possibilità di cucire l'impianto secondo le proprie esigenze. È stata scelta la serie civile Vimar Plana Bianca che assicura una ottima affidabilità e al con tempo un design moderno.

Il quadro elettrico all'interno dell'appartamento e' dotato di protezioni differenziali e interruttori suddivisi nei vari circuiti in modo di parzializzare gli interventi in caso di guasto



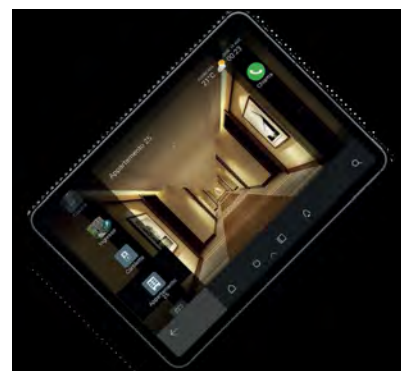
La potenza elettrica prevista (per ogni unità immobiliare è pari a kW 4,5 o KW 6,0 necessaria per l'utilizzo di piano cottura di tipo elettrico ad induzione.

DOMOTICA

E' presente un sistema integrato Vimar, con supporto del cloud, che può recepire le varie funzioni che l'utilizzatore sceglierà per il suo alloggio.

Tutte le funzioni presenti nell'edificio possono essere gestite localmente e con immediatezza tramite eleganti touch screen dotati di un'interfaccia personalizzabile, interamente basata su semplici icone appositamente studiate per rendere veloce e intuitiva qualsiasi operazione. La stessa interfaccia si ritrova anche nell'app per il controllo tramite smartphone o tablet rendendo così omogenea ed ergonomica l'esperienza d'uso del sistema.

Tutto il sistema integra anche la parte videocitofonica condominiale con i vari comandi agli accessi alle parti comuni



TERMOREGOLAZIONE

E' prevista l'installazione del sistema Vimar By-me Plus per controllare in modo smart il clima, gestendo in modo centralizzato l'impianto termico, programmando le singole zone per fascia oraria, gestendo e programmando il clima ovunque ti trovi da fuori casa o dall'ufficio o comodamente dal divano, comandando uno o più termostati anche da diversi smartphone con utenti diversi, monitorando i consumi in tempo reale e segnalando l'eventuale superamento dei valori ottimali. Queste soluzioni permettono risparmi energetici che oscillano dal 30% al 60% a seconda delle funzioni implementate.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Gli interni degli appartamenti verranno pavimentati interamente in grès porcellanato di alta qualità dimensione 60*60 , i bagni rivestiti con lo stesso materiale con formato 30*60 cm H 210 .

Non è previsto alcun rivestimento nella zona angolo cottura

Sarà data la possibilità al cliente di scegliere tra una in base ai propri gusti tra una gamma di fantasie selezionate.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno della Garofoli serie Gidea collezione Avio modello Vilia 1L o similare, del tipo a battente con finitura laccato bianche Serratura magnetica e Maniglie alluminio satinato modello MILENA

I portoncini d'ingresso degli alloggi, saranno ad una anta del tipo blindato di sicurezza pannello interno color bianco esterno a scelta DL, classe 3 di resistenza all'effrazione, isolati acusticamente e termicamente. Dotati di occhio magico e limitatore d'apertura. La serratura con cilindro EUROPEO di sicurezza e defender che aziona quadruplo catenaccio centrale, doppi deviatori orizzontali superiori, doppi deviatori orizzontali inferiori



SANITARI - RUBINETTERIE

I lavabi saranno di colore bianco:

- ditta Ideal Standard linea i.life A oppure
- ditta Intesa linea Park

Gli apparecchi sanitari lavabo - bidet saranno di colore bianco sospesi:

- ditta Ideal Standard linea i.life A oppure
- ditta Intesa linea Park

Le rubinetterie lavabo - bidet saranno in ottone cromato con miscelatore monocomando:

- ditta Ideal Standard linea Ceraflex oppure
- ditta Intesa serie Green

I piatti doccia saranno della ditta Intesa modello STONE ESSENCE slim H 26 mm Standard serie Ultra Flat S in resina poliestere termoindurente colore bianco realizzate delle dimensioni sotto descritte

Miscelatore doccia termostatico IS A4659AA c/ corpo termostatico da incasso A6758AA + A1000NU c/predisposizione per soffione (oppure Intesa 027024 + 027027)

Asta doccia Smart B9508AA (oppure Intesa BM Venice 015691)

APPARTAMENTI PIANO TERRA:

- 1 Bagno 1 dim. 80x70 ,
Bagno 2 dim. 80x80
- 2 Bagno dim. 90x80

APPARTAMENTI PIANO PRIMO:

- 3 Bagno1 dim 110x70
Bagno2 dim 100x80
- 4 Bagno dim 100x80
- 5 Bagno1 dim 140x80
Bagno2 dim 75x80

APPARTAMENTI PIANO SECONDO:

- 6 Bagno dim 90x90
- 7 Bagno fronte entrata dim 90x90
altro bagno dim 120x70

APPARTAMENTI PIANO TERZO:

- 8 Bagno 1 dim 70x90
Bagno 2 cieco dim 80x80
- 9 Bagno 1 piatto doccia 75x75cm semicircolare modello angolare New Giolli
Bagno 2 dim 120x70