



PALAZZO SPINEDA

Via Tolpada, 10/12 - 31100, Treviso (TV)

Capitolato descrittivo delle opere





PALAZZO SPINEDA

Via Tolpada, 10/12 - 31100, Treviso (TV)

Promossa da



Progetto

mzc+



Il progetto di riqualificazione di Palazzo Spineda nasce dall'esigenza di rivalorizzare un immobile storico e monumentale ubicato nel cuore del centro storico di Treviso.

Partendo dalla sua storia recente, che affonda le sue radici nel XVI secolo attraverso la rigenerazione di edifici di epoca ancora più tarda, il progetto trae ispirazione dal passato traghettando gli spazi antichi in una nuova dimensione dell'abitare.

Il tempo del restauro ha svelato unici e preziosi brani segreti conservati sotto traccia, che oggi hanno guadagnato nuova vita e ruoli differenti. Da queste testimonianze è emerso un progetto che ha basato la sua filosofia metodologica nell'introduzione di forme e spazi funzionali ad abitudini contemporanee ed esigenze attuali.

La ricerca si è incentrata sulle tinte, sui materiali, sulle forme, elaborati tutti attorno alla finalità di ottenere un equilibrio complessivo e l'armonia di riscoprire le vere dimensioni originarie.

Abbiamo solamente cercato di togliere tutto quanto il tempo aveva stratificato ed aggiunto restituendo quelle che erano le peculiarità del palazzo antico veneziano: l'androne, il salone delle feste, la scala monumentale, la corte interna verde con il suo giardino.

Tutti elementi che hanno permesso di dare una nuova rilettura degli ambienti che sin dall'origine avevano reso questo palazzo una delle residenze più prestigiose della nostra città.

La storia e le nuove proposte contemporanee del progetto architettonico diventano così i due poli attorno ai quali abbiamo potuto costruire otto nuove residenze che rappresentano oggi, tramite l'uso di sapienti mani artigiane e l'elaborazione di idee significative, il risultato di un'eccellenza che fonde in un unicum l'eredità del nostro territorio e l'uso di nuove tecnologie a formare veri luoghi dell'abitare.

Il **restauro** conservativo



La scoperta di tracce di sedimentazioni decorative policrome è stata possibile grazie alla preventiva campagna di indagini stratigrafiche realizzate su tutte le superfici intonacate ai vari piani del fabbricato, dalle quali è emersa la presenza di un **ciclo decorativo di notevole pregio artistico** risalente agli **inizi del '700**.

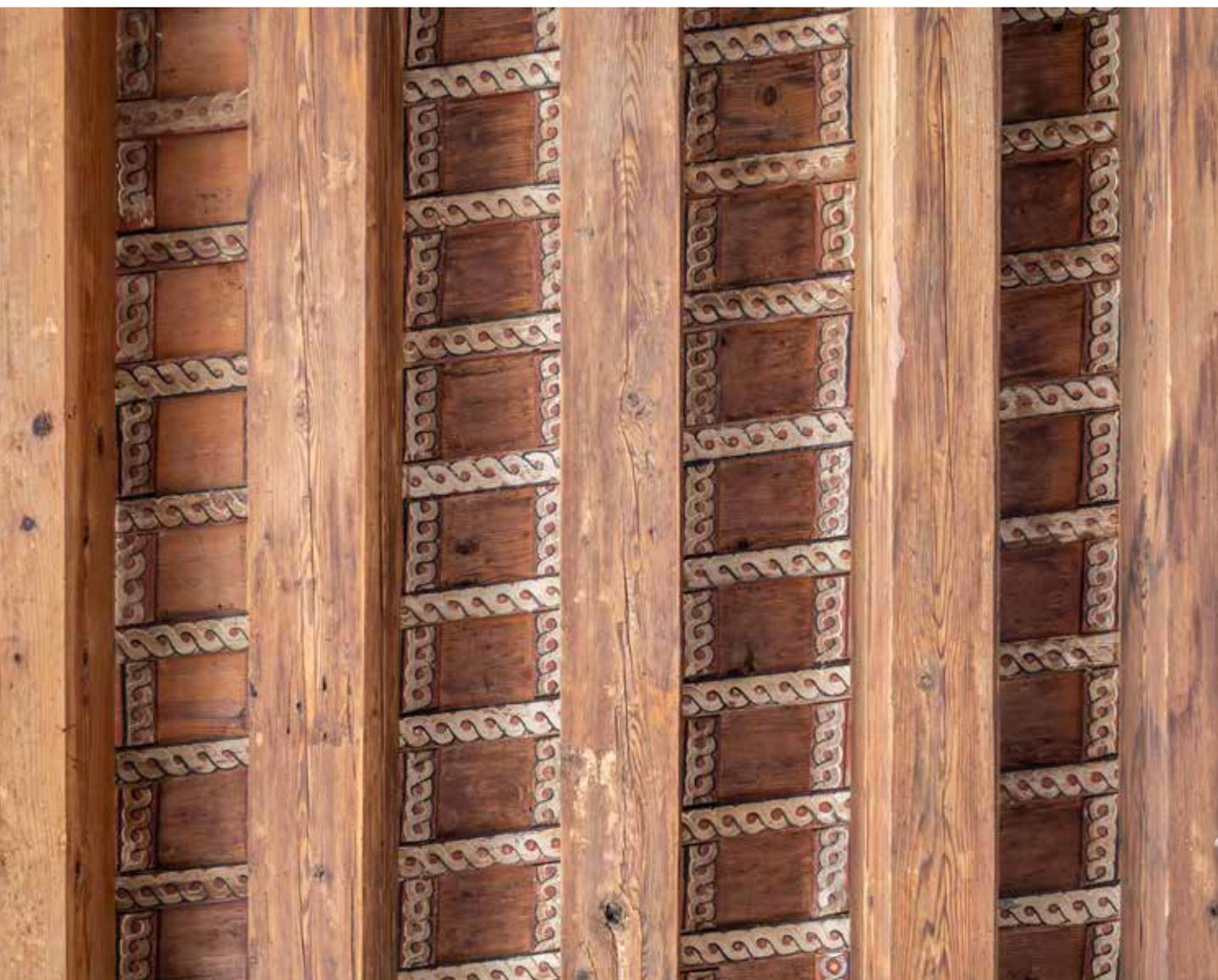
I lavori di descialbo, ossia di **rimozione degli strati di scialbo (pittura) dalla superficie pittorica originaria** o storicizzata, hanno avuto inizio al piano terra, in corrispondenza del grande salone che attraversa tutta la larghezza dell'edificio da est a ovest, collegando i due imponenti portali lapidei con mascheroni in pietra d'Istria che anticamente davano da un lato, come oggi, su via Tolpada e dall'altro sui meravigliosi giardini, o orti che dir si voglia, che caratterizzavano la signorile dimora.

Durante le prime fasi di lavoro, grazie alla rimozione del cornicione, del controsoffitto non originali e della rifodera e laterizi intorno ai due portali, probabilmente risalenti agli interventi realizzati tra il XIX ed il XX secolo, si è fatta una eccezionale scoperta: l'apparato decorativo continuava per tutta l'altezza, fino al **soffitto ligneo decorato a Sansovino**, nascosto per quasi **due secoli**. Un meraviglioso cornicione bicromo, a motivi fitomorfi, realizzato con la tecnica del mezzo fresco, chiudeva nella parte sommitale le grandi campiture in calce rasata delle pareti. Tale motivo ripetitivo, di ottima fattura morfologica e cromatica, è interrotto, a scadenza regolare, da delle cornici ovali, dai toni caldi e solari, all'interno delle quali erano forse in passato appesi degli scudi.



Procedendo con le operazioni di descialbo delle pareti sono emersi una serie di dettagli costruttivi che hanno fornito fondamentali informazioni per stabilire l'evoluzione dell'impianto decorativo, frutto della fusione di due interventi pittorici, il primo quasi sicuramente cinquecentesco come i prospetti ed una parte del sotto portico, ed il secondo settecentesco, realizzato in concomitanza dello sposalizio tra Almorò Pisani ed Isabella Correr.

Fu dunque intorno al 1711 che l'apparato decorativo originario, costituito da un soffitto ligneo a Sansovino con listelli decorati a motivi geometrici e da pareti in calce rasata chiara sormontate da una alta ed elaborata cornice a motivi fitomorfi con cornici pittoriche che racchiudevano presumibilmente degli scudi lapidei o metallici, fu "rivisitato", inserendo a parete una serie di gradi stemmi con i simboli araldici delle due famiglie ed una serie di vessilli, lance ed altri attributi.



“

Con la volontà del
committente e l'opera
delle restauratrici
siamo riusciti a trovare
l'anima, l'eccellenza,
la nobiltà e l'unicità di
questo palazzo.

Arch. Giuseppe Cangialosi

studio mzc+

Il descialbo è quindi stato piuttosto lungo e delicato, realizzato interamente a bisturi, e coadiuvato in qualche tratto concrezionato per effetto della cristallizzazione salina, dall'applicazione di acido citrico supportato da Klucel, un'idrossipropilcellulosa che permette di addensare soluzioni acquose. Tali operazioni sono avvenute parallelamente ad un progressivo e localizzato consolidamento coesivo delle pellicole pittoriche in corrispondenza delle porzioni perimetrali degli scudi, al fine di conservare anche la più piccola presenza cromatica che potesse aiutare a ricostruzione anche solo in parte l'ornato.

- Le ampie zone interessate da efflorescenze saline sono state trattate mediante assorbimento dei Sali solubili attraverso l'applicazione di Nevek, un gel rigido, termoreversibile, derivato dall'alga Agar-Agar, dalle proprietà estrattive e supportanti.
- I distacchi di intonaco sono stati consolidati attraverso microiniezioni di boiacche a base di calce a bassissimo contenuto di Sali.
- Le stucature sono state realizzate a livello, utilizzando calce idraulica pozzolanica per i fondi e grassello di calce stagionato 24 mesi per le finiture. Per queste ultime sono state messe a punto delle specifiche miscele di inerti come sabbia del fiume Erega e polveri di marmo.
- Di particolare interesse è stata la lunga ed impegnativa ricostruzione pittorica con la tecnica del sottotono delle porzioni di ornato fitomorfo mancanti. Partendo dalle tracce di ornato integro rinvenute al di sotto delle rifodere rimosse dai contorni dei portali, si è rilevato il disegno tramite ricalco e così riportato sulle stucature con l'antica tecnica dello spolvero. Ricostruito interamente il disegno, si è ripristinata l'unità di lettura dell'insieme attraverso la reintegrazione pittorica con acquerelli. Una volta terminata la reintegrazione pittorica, la superficie verrà protetta con Fluoline HY, a base di copolimeri fluorurati. Si tratta di un protettivo idro-oleo repellente, completamente reversibile in acetone.









Opere preliminari

Nel rispetto del vincolo monumentale del Palazzo, sono state eseguite delle **indagini preliminari** per la verifica dello stato di conservazione degli intonaci sulle facciate esterne, sulle cornici e sulle pareti interne per valutare l'intervento più idoneo da eseguire per il relativo recupero.

Sondaggio delle fondazioni, dei solai in legno e delle murature esistenti. Rimozione di tutti i serramenti interni ed esterni in legno, demolizione delle pavimentazioni e dei relativi sottofondi compresa la completa rimozione degli impianti.

Opere strutturali e di consolidamento

Nel rispetto di quanto previsto negli elaborati di progetto e secondo le prescrizioni della normativa vigente per l'esecuzione delle opere in cemento armato, le stesse saranno costituite da:

Rinforzo delle fondazioni esistenti tramite l'inserimento di barre d'acciaio e la realizzazione di nuovi cordoli in calcestruzzo.

Realizzazione di vespaio in ghiaione lavato con sovrastante getto di soletta armata in calcestruzzo.

Esecuzione, alla base delle murature, di **barriera chimica** per mezzo di iniezioni di prodotti idrofobizzanti silossanici per impedire la risalita dell'umidità.

Interventi localizzati sulle murature interne ed esterne esistenti per il **consolidamento strutturale** con la tecnica del cuci-scuci ed inserimento di barre elicoidali di cucitura.

Rifacimento di intere porzioni di murature interne e formazione di cordoli in calcestruzzo in sommità delle pareti esistenti a livello della copertura.

Impiego di carpenteria metallica per il **rinforzo degli architravi** dei varchi esistenti e per la realizzazione dei nuovi solai in legno.

Recupero e consolidamento dei solai in legno e dei tavolati esistenti rinforzandoli

con il fissaggio di un pannello strutturale in legno Kerto-q avvitato alle travi.
Realizzazione di nuovi solai in travi lamellari e tavolato di legno dove non fosse possibile il recupero degli esistenti.

Realizzazione delle rampe scala e dei pianerottoli in calcestruzzo armato.

Rifacimento completo della copertura con nuovi travi in legno lamellare e tavolato in legno per la zona notte dell'ultimo piano, mentre nella zona giorno sono stati utilizzati degli arcarecci e tavelle.

Le tavelle impiegate sono quelle originali provenienti dalla copertura esistente opportunamente sabbiate e impregnate.

Esecuzione del **nuovo manto di copertura** con nuovi coppi per gli elementi di canala e coppi originali per gli elementi di copertura fissati con ganci.

Gli interventi strutturali progettati consentono una riduzione di DUE classi di Rischio Sismico della costruzione, rispetto alla situazione ante-operam.



Opere in marmo

Consolidamento di tutti i **davanzali e balaustre originali** esistenti mediante l'inserimento di barre di acciaio di rinforzo, pulizia profonda con impacchi e microsabbatura all'occorrenza e trattamento finale idrorepellente.

Realizzazione di nuove soglie e davanzali ove necessario ed integrazione degli esistenti con sopradavanzale nuovo in **pietra d'Istria**.

Realizzazione di scale e pianerottoli condominiali in **marmo in pietra d' Istria**.

Murature e isolamenti termo acustici

Pareti

La muratura perimetrale esterna in laterizio è stata isolata tramite la soluzione del cappotto interno, realizzato con la posa di uno strato continuo su tutta la superficie di pannello in schiuma poliuretanic, una controparete in cartongesso isolata con pannello in lana minerale e telo barriera al vapore.



Le murature divisorie interne sono in cartongesso a doppia lastra per lato ed isolate termicamente ed acusticamente con pannello in lana di roccia.

Le pareti ed i controsoffitti dei bagni sono opportunamente realizzati con lastre di cartongesso idrorepellente per l'impiego in ambienti umidi.

Le pareti divisorie tra unità abitative sono in muratura portante in laterizio con contropareti, dove possibile, in cartongesso a due lastre e coibente termico ed acustico con pannello di lana di roccia.

Le pareti di separazione tra il vano scala e le residenze sono in cartongesso antieffrazione a tre strati, sei lastre e pannelli per l'isolamento termico ed acustico in lana di roccia per uno spessore complessivo di cm 31.

Le pareti intonacate del piano terra prevedono che la zoccolatura sia realizzata con intonaco macroporoso a base di calce, compatibile con la barriera chimica precedentemente realizzata al piede delle murature.

Pavimentazione e isolamento

Il pacchetto della pavimentazione dei piani intermedi è così composta:

- Primo strato di coibente acustico eseguito mediante la posa di un materassino anticalpestio dello spessore di 3 cm steso sopra i solai in legno e formazione dei risvolti perimetrali con bandella di separazione a formazione del pavimento "galleggiante".
- Sottofondo termico di riempimento e livellamento degli impianti meccanici ed elettrici eseguito con massetto alleggerito tipo Isocal.
- Secondo strato di coibente acustico eseguito mediante la posa di un materassino anticalpestio dello spessore di cm 1 in aderenza alla bandella perimetrale precedentemente posata con il primo strato acustico.
- Massetto in sabbia e cemento fibrato sopra l'impianto a pavimento.

La Coibentazione termica a pavimento del piano terra è stata realizzata con pannello continuo di polistirene dello spessore di cm 10.

Isolamento termico e acustico a livello del tetto realizzato mediante l'accoppiamento di un doppio pannello in lana minerale ad alta densità per uno spessore complessivo di mm 160 con interposti due strati di lastra pesante in gesso-fibra per uno spessore complessivo di mm 250.

Impianti

Termo idro sanitario

Il progetto impiantistico prevede l'adozione di un **sistema di tipo centralizzato** per la produzione dell'**energia termo-frigorifera** in grado di fornire/smaltire il calore all'interno dell'edificio nonché per la produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria (ACS).

La produzione dell'energia termo-frigorifera e ACS avverrà con pompe di calore aria-acqua.

Gli utilizzatori delle singole unità immobiliari riceveranno i fluidi in apposito modulo di utenza contabilizzato e gestiranno i propri impianti interni in modo autonomo per il raggiungimento del comfort ambientale desiderato. Dal punto di vista tecnico, l'obiettivo degli impianti in progetto è quello di creare gli standard di comfort ambientale per l'ambito residenziale, sia in regime estivo che in regime invernale.

Impianti condominiali:

- **Impianto per la produzione e distribuzione della potenza termo-frigorifera** con pompe di calore aria-acqua composto da nr. 5 un'unità esterne di pari potenzialità collegate in parallelo;
- **Impianto per la produzione e distribuzione dell'ACS** mediante due serbatoi collegati in serie a doppio serpentino, alimentati dal fluido caldo in uscita dalle Pompe di Calore e dai collettori solari termici;
- **Rete di adduzione idrica** dal punto di consegna dell'ente erogatore fino al punto di accumulo e da questo alle unità immobiliari attraverso opportuno sistema di pressurizzazione;





Impianti interni alle unità immobiliari:

- Impianto di riscaldamento/raffreddamento in regime invernale/estivo attraverso l'installazione di sistema radiante a pavimento all'interno degli ambienti e di radiatori elettrici all'interno dei servizi igienici per integrazione nel periodo invernale;
- Sistema di ventilazione meccanica controllata a doppio flusso con recupero di calore statico, distributori, tubazioni flessibili di distribuzione alle stanze e griglie a parete per garantire il ricambio d'aria negli ambienti con presenza di persone;
- Impianto di deumidificazione in regime estivo mediante l'installazione di deumidificatore del tipo ad incasso a parete ad espansione diretta;
- Controlli a parete per la regolazione dei parametri termo-igrometrici collegati al sistema domotico;
- Impianti di estrazione forzata dell'aria esausta per garantire il ricambio d'aria nei bagni sprovvisti di ventilazione naturale e predisposizione del punto di espulsione dei fumi di cottura delle cappe;
- Impianto idrico sanitario per la distribuzione di A.C.S. e A.F.S. e tubazione di ricircolo a partire dal modulo di utenza e contabilizzazione verso i vari sotto-collettori di distribuzione dei servizi igienici e da questi ai sanitari.
- Sistema di contabilizzazione dei consumi per fornitura di acqua refrigerata/calda ad uso climatizzazione e sanitaria calda e fredda per ogni unità immobiliare.
- Tubazioni di scarico, di sfiato ed estrazione inserite negli appositi cavedi impiantistici anch'essi isolati acusticamente tramite l'interposizione di pannelli di lana minerale all'interno delle contropareti in cartongesso realizzate con doppia lastra di cartongesso del tipo pesante.

Fognatura

L'impianto di fognatura sarà dotato di vasca Imhoff e filtro anaerobico antibatterico che sarà allacciato alla condotta comunale.

L'impianto relativo alle acque saponate sarà dotato di vasche a condensa grassi che saranno allacciate alla condotta comunale.



Elettrico

L'impianto elettrico verrà eseguito secondo alla vigente regolamentazione e legislazione e secondo la classificazione degli ambienti. Impianti interni alle unità immobiliari realizzati con Placche Biticino serie Living Now.

Quadro elettrico dell'unità immobiliare posto ad incasso. Da tale quadro si dipartiranno tutte le linee che andranno ad alimentare le utenze forza motrice ed illuminazione di zona.

Realizzazione dell'impianto di distribuzione dell'energia elettrica all'interno dell'appartamento tramite tubazioni posate sottotraccia.

Realizzazione di impianto elettrico di tipo domotico composto da comandi luce e prese di forza motrice di tipo connesso.

Installazione di impianto elettrico di illuminazione, di forza motrice e di telefonia realizzati con tubazioni in PVC flessibile in esecuzione ad incasso a controsoffitto/controparete o sottotraccia a pavimento.

Installazione di impianto TV/SAT realizzato con prese distribuite all'interno dei locali.

Installazione di impianto videocitofonico con sistema 2 fili composto da postazione interna e relativo alimentatore posto all'interno del quadro elettrico dell'unità immobiliare.

Predisposizione per impianto di allarme intrusione realizzato con tubazioni vuote in PVC flessibile in esecuzione ad incasso a controsoffitto / controparete e contatti magnetici a sigaretta già installati su tutti i serramenti.

All'interno di ogni singolo box auto sarà prevista l'installazione di un impianto di illuminazione e di emergenza con tubazione PVC rigida a vista e predisposizione per l'impianto d'allarme.

Il portone basculante di chiusura garage sarà dotato di sistema motorizzato.

Installazione di impianto fotovoltaico sopra la copertura dei garage per la produzione di energia elettrica a servizio delle parti comuni.







**Palazzo Spineda, con
le sue caratteristiche
architettoniche
garantisce un ottimo
comfort raggiungendo la
classe energetica A3**

Serramenti Esterni

I serramenti esterni saranno in Legno lamellare di abete e gli spessori dei telai saranno dimensionati in modo da consentire l'alloggiamento di vetro-camera 3/3-15-BE-3/3, ottenendo così una maggiore coibentazione sia termica che acustica.

Alcuni serramenti saranno in acciaio zincato e verniciato a taglio termico, profilo Secco EBE 85 e/o OS2 a scelta della DD.LL.

Le aperture delle finestre e delle porte finestre saranno ad anta-ribalta.

Tende oscuranti elettriche per tutte le unità con cassonetto coprirullo dove possibile.

Aree condominiali

Vano scala e ingresso

Vano scala condominiale realizzato con pavimento alla Veneziana al piano terra ed in marmo in Pietra d'istria per le rampe scala e pianerottoli degli altri piani.

Pareti in intonaco e cartongesso rivestite con marmorino a base di calce e polvere di marmo, soffitti tinteggiati lisci in cartongesso.

Illuminazione realizzata con lampade a parete e faretti incassati nei controsoffitti in cartongesso.

Parapetti e cosciali delle scale in acciaio verniciato.

Bussola d'ingresso e portoncino condominiale lato via Tolpada in profili di acciaio verniciato e vetro con serratura elettrica.

Nella bussola verranno alloggiate le cassette postali e la campanelleria.

Ascensore

Impianto ascensore ditta Otis, automatico ad azionamento elettrico, a norma di legge con finiture in pannelli interni in acciaio, cielo satinato nero, bottoniera interna ed esterna satinata nera. Pannelli porta esterna in acciaio verniciati dello stesso colore dei parapetti della scala.

Portata di 630 kg. e capienza di 8 passeggeri; due accessi adiacenti con un ingresso per ogni piano di sbarco.

Portoncini blindati

Portoncini d'ingresso agli appartamenti del tipo blindato modello Oikos modello Tekno in classe antieffrazione 3 completi di serratura di sicurezza, spioncino, pomolo esterno e maniglia interna.

Rivestimento esterno delle ante in legno di essenza Noce Canaletto.

Rivestimento anche delle imbotti e dei sopra-ruce dei portoncini blindati.

Corte interna e Autorimesse

L'area di manovra per l'accesso alle autorimesse sarà realizzata con pavimento drenante intervallato da fasce di marmo di recupero dall'intervento di restauro.

Il cancello di ingresso carrabile sarà automatico in ferro lavorato e verniciato. Sistemazione area verde con piante e arbusti a scelta della DD.LL.

Finiture interne

Interno N°1

Appartamento *Dello Sposalizio*

Interno N°2

Appartamento *Degli Orti*

Interno N°3

Appartamento *Dei Portici*

Interno N°4

Appartamento *Della Loggia*

Interno N°5

Appartamento *Dei Velari*

Interno N°6

Appartamento *Degli Stucchi*

Interno N°7

Appartamento *Delle Carrozze*

Interno N°8

Appartamento *Dei Vetrai*





Pavimentazioni e rivestimenti

Interno N°1

App. *Dello Sposalizio*

Interno N°3

App. *Dei Portici*

Interno N°2

App. *Degli Orti*

Interno N°4

App. *Della Loggia*

Ingresso e zona soggiorno / cucina

Terrazzo alla Veneziana, pavimentazione tipica dell'area veneziana e triveneta ed è composta da stabilitura marmorea da almeno 10 mm di spessore (cemento e graniglia sottile), semina dei granulati di marmo e pietre di diametro fino a 20 mm, levigatura, stuccatura e lucidatura finale fino ad uno spessore di 20 mm.

Finitura a scelta della DD.LL. con tonalità chiara.

Si farà presente che per la particolarità della pavimentazione potranno crearsi nel tempo delle piccole fessurazioni.

Zona notte

Pavimento in legno prefinito in rovere o altra essenza, dello spessore di mm 14, strato nobile 3 mm, con tavole di larghezza variabile da 115 a 200 mm e lunghezza variabile a scelta della DD.LL.

Bagni

Pavimenti dei bagni in legno, marmo o gres porcellanato a scelta della DD.LL.

Rivestimenti degli stessi in marmo o gres porcellanato.

Le pareti che non sono interessate dal rivestimento in marmo o piastrelle di gres saranno rivestite in marmorino a base di calce e polvere di marmo opportunamente trattato e protetto per l'impiego su bagni; soffitti lisci tinteggiati.

Interno N°5

App. *Dei Velari*

Interno N°7

App. *Delle Carrozze*

Interno N°6

App. *Degli Stucchi*

Interno N°8

App. *Dei Vetrai*

Ingresso, zona soggiorno / cucina e zona notte

Pavimento in legno prefinito in rovere o altra essenza, dello spessore di mm 14, strato nobile 3 mm, con tavole di larghezza variabile da 115 a 200 mm e lunghezza variabile a scelta della DD.LL.

Bagni

Pavimenti dei bagni in legno, marmo o gres porcellanato a scelta della DD.LL.

Rivestimenti degli stessi in marmo o gres porcellanato.

Le pareti che non sono interessate dal rivestimento in marmo o piastrelle di gres saranno rivestite in marmorino a base di calce e polvere di marmo opportunamente trattato e protetto per l'impiego su bagni; soffitti lisci tinteggiati.

Sanitari

Wc sospeso marca **Laufen** modello **Kartell**
bianco con sedile con seduta rallentata.



Bidet sospeso marca **Laufen**
modello **Kartell** bianco.



Scalda salviette

Scalda salviette elettrico marca **Tubes**
modello **bath 14**.



Miscelatori

Miscelatore da lavabo marca **Fantini**
serie **Nostromo** in finitura cromata.



Miscelatore da Bidet marca **Fantini**
serie **Nostromo** in finitura cromata.



Miscelatore doccia da incasso e/o esterna
a scelta della DD.LL. marca **Fantini**
modello **Nostromo** in finitura cromata
con asta doccia esterna, doccino e soffione.



Piatti doccia marca **Kaldewei** modello
Cayonoplan in acciaio smaltato
estremamente resistente, durevole e sostenibile.



Porte interne

Porte interne agli appartamenti in legno laccato bianco munite di maniglia in acciaio e/o con finiture a scelta della DD.LL.

Fibra ottica

L'edificio sarà dotato di un'infrastruttura fisica multiservizio passiva, in conformità alla Legge 164/2014 e s.m.i.

Tale infrastruttura è costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete interni ad ogni unità immobiliare.

L'impianto multiservizi, così come realizzato, permette di veicolare diversi servizi simultaneamente quali segnali TV Satellitare, telefono, dati, domotica e sicurezza/ antintrusione.

Pratiche amministrative e vari

Eventuali varianti delle opere di carattere generale, che venissero decise nel corso dei lavori dalla DD.LL., o prescritte dagli enti competenti, potranno essere poste in esecuzione anche se in contrasto con quelle contenute nella descrizione tecnica delle opere.

- Ogni simbolo di arredamento inserito nei disegni è solamente indicativo.
- Per quanto riguarda l'architettura, l'estetica del fabbricato e tutte le opere esterne, la Società costruttrice fa riserva a suo insindacabile giudizio e unitamente della D.L., di apportare tutte quelle modifiche che si rendessero utili coerentemente con quanto concesso dal Comune di Treviso.



PALAZZO SPINEDA

Via Tolpada, 10/12 - 31100, Treviso (TV)