

# PALAZZO **Maria Theresa**

Via Santa Croce Trento

CAPITOLATO

# IL PROGETTO





Palazzo Maria Theresa comprende un progetto articolato su due distinti edifici: uno “storico”, che si affaccia su via Santa Croce, che conserva la sua facciata principale, con i suoi elementi architettonici originari, ed un edificio “interno” rispetto all’asse viario principale, di epoca più recente, che sarà completamente demolito e ricostruito; le unità del nuovo volume saranno tutte dotate di grandi vetrate scorrevoli ed ampie terrazze con affaccio ad ovest.

Saranno realizzati due piani interrati adibiti a garage e cantine. Entrambi gli edifici sono stati progettati con grande attenzione ad ogni singolo dettaglio per ottenere i più elevati standard qualitativi. Luminosità degli ambienti, ottima esposizione, massima coibentazione termica e acustica, sostenibilità ambientale, risparmio energetico, attenzione per la privacy ed ogni comodità saranno caratteristiche imprescindibili delle unità che proponiamo.

**La classe energetica dell’edificio sarà la [FB1] A o A+, con una previsione quindi di efficienza molto alta in termini di risparmio di energia primaria non rinnovabile e quindi di costi di gestione**

## OPERE IN CEMENTO ARMATO

Il progetto prevede una fondazione a platea per l'autorimessa.

Il Corpo Est invece prevede dei rinforzi con cordolo interno su tutte le fondazioni esistenti alla base dei muri maestri.

Prima della realizzazione di tutte le nuove fondazioni sarà predisposto un getto di sottofondazione di protezione. I muri perimetrali del piano interrato e le strutture portanti in elevazione saranno in calcestruzzo armato negli spessori risultanti dai calcoli strutturali.

Il corpo scala e ascensore sarà eseguito con fondazione a platea, mentre muri e rampe scale saranno in calcestruzzo. Tutte le opere in c.a. avranno la resistenza caratteristica e dimensionamento specificato negli elaborati esecutivi dei calcoli strutturali. Tutti i calcestruzzi saranno confezionati con inerti in più classi inseriti nella curva granulometrica e tali da ottenere la sua massima compattazione. L'acciaio, in armatura per tutte le opere in conglomerato cementizio, sarà del tipo ad aderenza migliorata B450C-FeB44K per cemento armato nei diametri previsti dal progetto strutturale.

---

## SOLAI E SOLETTE PIENE

I solai dell'autorimessa e corpo ovest sono tutti in ca getto pieno. I solai del corpo Est sono travetti in legno con cappa collaborante.

---

## COPERTURA

Il tetto dell'edificio affacciato sulla via Santa Croce avrà struttura portante in legno lamellare, travetti secondari in legno bilama e manto di copertura in tegole, oltre ad adeguata coibentazione. La copertura dell'edificio ovest sarà realizzato in calcestruzzo armato e manto impermeabile.

---

## TRAMEZZE, PARETI SEPARAZIONE UNITÀ E MURI DI TAMPONAMENTO

Le tramezzature interne di ogni singola unità immobiliare saranno realizzate con doppia lastra in cartongesso, con interposto isolante in lana di vetro. Le pareti divisorie tra le varie unità immobiliari saranno realizzate con doppia lastra in cartongesso, doppio spessore di isolante in lana di vetro, separato da guaina isolante TOPSILENTAdhesiv spessore 4 mm, specifica per l'abbattimento acustico.

Il recupero e il restauro delle murature esistenti sarà realizzato mediante l'applicazione di betoncino armato collaborante con le murature

Le murature perimetrali del corpo ovest saranno realizzate in calcestruzzo armato. Per tutte le murature perimetrali del corpo est si predisporranno, secondo gli elaborati esecutivi, tutti i necessari fori per canne, incavi, vani per il passaggio e la installazione degli impianti tecnologici.

I muri divisorii dei garage e delle cantine, se non strutturali, saranno realizzati con blocchi a vista o rasati dello spessore di cm. 8-10 cm.

## IMPERMEABILIZZAZIONI

Il solaio di copertura del piano scantinato (fuori sedime) sarà impermeabilizzato con adeguate guaine plastoelastomeriche armate con tessuto in poliestere, posate in doppio strato su massetto di pendenza in cls, protette con massetto di calcestruzzo. Tra le attrezzature, potrà essere utilizzato il procedimento “vasca bianca” per rendere i calcestruzzi completamente impermeabili.

L'impermeabilizzazione delle murature controterra dello scantinato sarà eseguita con una membrana in EPDM.

I balconi e i terrazzi dei singoli appartamenti ai piani saranno adeguatamente protetti mediante impermeabilizzazione con rasatura impermeabile (Idrobuid), posata sotto le piastrelle a protezione del massetto.

## COIBENTAZIONE TERMICA E ACUSTICA

### EDIFICIO EST

#### Pareti:

- pareti perimetrali esistenti: pannello in schiuma polyiso spessore 60 mm e pannello in lana di roccia spessore 50 mm;
- pareti divisorie tra le unità e/o tra unità e spazi comuni: pannelli in lana di vetro sulle due facce e guaina TOPSILENTA spessore 4 mm;
- tramezze interne alle unità: pannelli di lana di vetro spessore 70 mm;

#### Solai:

- solai interpiano: materassino anticalpestio spessore 20 mm e guaina di appesantimento fonoimpedente spessore 4,8 mm
- copertura: pannello in fibra di legno spessore 100+80 mm

### EDIFICIO OVEST

#### Pareti:

- pareti perimetrali: cappotto esterno in EPS spessore 200 mm e pannello isolante interno di spessore 60 mm;
- pareti divisorie tra le unità e/o tra unità e spazi comuni: cappotto in EPS spessore 100/140 mm e pannello isolante in canapa spessore 60 mm;
- tramezze interne alle unità: isolante di spessore 60 mm;

#### Solai:

- solai interpiano: materassino anticalpestio spessore 20 mm;
- copertura: pannelli in XPS spessore 260 mm.





## INTONACI

Le pareti interne saranno rasate a liscio. Per il Corpo Est è previsto intonaco a calce. Per il Corpo Ovest è previsto cappotto con intonachino di finitura

---

## SOTTOFONDI

Il sottofondo dei pavimenti caldi e freddi dei piani da terra a copertura sarà costituito da un massetto in CLS alleggerito (ad elevato isolamento termico) per coprire gli impianti e preparare un piano di posa per l'isolamento termico e acustico.

---

## OPERE IN PIETRA

Il rivestimento delle scale sarà eseguito con lastre di pietra o grès effetto pietra. Sia i pianerottoli che i gradini saranno realizzati con battiscopa posato a rampante.

## OPERE DA PITTORE

I soffitti e le pareti interne a liscio verranno tinteggiate con più mani di pittura a tempera traspirante (previa preparazione del fondo). Le facciate esterne saranno tinteggiate con pittura lavabile. Tutte le opere in ferro saranno verniciate con una mano di fondo antiruggine e successiva finitura mediante una mano di vernice, o in alternativa zincate.

---

## OPERE DA FABBRO

Tutte le bocche di lupo ed eventuali altri fori di areazione saranno coperti da grigliati zincati tipo OR-SOGRILL di portata idonea con telaio di supporto angolare.

I parapetti dei balconi sono previsti in acciaio lavorato con forme geometriche.

Le dimensioni e forme rispetteranno le disposizioni della D.L. e di progetto.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Il pavimento dei piani interrati sarà del tipo industriale, eseguito con getto di calcestruzzo e armato con rete elettrosaldata. I giunti di dilatazione saranno realizzati circa ogni 25 mq. con profondità di cm 5 e opportunamente distribuiti. I pavimenti dei singoli appartamenti saranno realizzati con piastrelle in ceramica monocottura o grès porcellanato di marca primaria con formati da 60x60 - 40x40 cm, posate a colla a fuga stretta; con parquet in legno prefinito di rovere, larghezza 150/190 mm x lunghezza 1500/1900, spessore 10/14 mm.

Il battiscopa di tutti i locali, escluse le zone rivestite in ceramica, sarà in legno di sezione 60x9 mm in accompagnamento a porte e pavimenti.



I rivestimenti delle cucine saranno eseguiti sulla parete riservata alle attrezzature per un'altezza di 150/160 cm dal pavimento finito.

I rivestimenti dei servizi igienici saranno eseguiti con piastrelle di ceramica di dimensioni 60x60 - 40x40 cm fino ad una altezza di 2.20 mt dal pavimento finito; le piastrelle saranno incollate su intonaco grezzo di cemento con fughe strette.

Pavimenti atrio, soggiorni, cucina, stanze, bagni e disbrighi:

- legno in tavole di rovere europeo con supporto in multistrato, spessore 10/14 mm, larghezza 150/190 mm x lunghezza 1500/1900, verniciato;
- ceramica gres porcellanato con possibilità di scelta tra i vari formati.

## SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti saranno realizzati in legno colore naturale o legno/alluminio di colore scuro, con ferramenta di portata e di chiusura adeguata, e comprendono 3 battute e 3 guarnizioni di tenuta.

Tutti i serramenti saranno dotati di vetrocamera isolante basso-emissiva, composta da 3 lastre di vetro di spessore 4 mm. e intercapedine isolante di 16 mm. (K 0.9-1 kcal/mq. Avranno un falso telaio in profilo di legno con completa eliminazione dei ponti termici e una maniglia in ottone modello Hoppe Siena o similare. Le finestre del piano interrato saranno in metallo con vetri retinati.

Tutti i serramenti del corpo ovest saranno dotati di raffstore; i serramenti dell'edificio prospiciente la via Santa Croce saranno dotati di ante ad oscuro.



## SERRAMENTI INTERNI

Porte interne costituite da telaio fisso, battente apribile (di tipo tamburato liscio cieco) con laccatura di finitura color bianco, maniglia e serratura in ottone modello Hoppe Siena o similare, con falso telaio in legno di abete da murare nelle varie strutture.

I portoncini d'ingresso agli appartamenti saranno blindati, tipo DIERRE, GASPEROTTI o similari, con serratura di sicurezza a doppia mappa, a un'anta di dimensioni 80-90 x 210 cm.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà centralizzato e tale da garantire elevate prestazioni energetiche compatibilmente con le caratteristiche di resistenza termica dell'involucro opaco e dei serramenti con vetri basso emissivi.

I terminali d'impianto saranno dei pannelli radianti a pavimento con possibilità di gestione capillare della temperatura per mezzo di sonde di temperatura e di un pannello centrale per il controllo dell'impianto anche da remoto. Nei bagni è prevista un'integrazione con degli scaldi salviette elettrici dotati di proprio pannello di comando.



## **IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA E CONTROLLO UMIDITÀ**

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto di ventilazione meccanica per il rinnovo dell'aria ed il controllo dell'umidità composto da unità di recupero calore ad alta efficienza dotata di ciclo frigorifero dedicato per la deumidificazione collegata ad una rete di canali di distribuzione dell'aria negli ambienti con bocchette di immissione e ripresa. L'impianto sarà gestito per mezzo di apposite sonde che monitorano l'umidità e la temperatura.

---

## **IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO**

L'impianto di raffrescamento avrà come sistema di generazione la pompa di calore reversibile che provvede anche al riscaldamento ed utilizzerà come terminali i pannelli radianti a pavimento. A garantire il mantenimento delle corrette condizioni termo-igrometriche ambiente saranno le unità di ventilazione meccanica e deumidificazione installate in ogni unità immobiliare. Il sistema di regolazione con sonde di temperatura e umidità sarà in grado di dialogare, per mezzo di apposite centraline, sia con l'impianto radiante a pavimento che con l'impianto di ventilazione meccanica e controllo umidità al fine di garantire in ambiente le condizioni termo-igrometriche desiderate.

---

## **IMPIANTO DI PRODUZIONE ACS**

Il sistema di generazione centralizzato con pompa di calore provvederà anche alla produzione di acqua calda sanitaria per mezzo di appositi scambiatori di calore che saranno alimentati da apposito accumulo energetico in centrale termica. E' prevista la realizzazione di una rete di ricircolo dell'acqua calda sanitaria per consentire una rapida erogazione alle varie utenze.

---

## **CONTABILIZZAZIONE**

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di satellite d'utenza per la contabilizzazione dei consumi energetici per il riscaldamento, il raffrescamento e l'acqua calda sanitaria. Si prevede di installare un sistema dotato di appositi pannelli per la visualizzazione dei consumi con possibilità di lettura dei consumi anche da remoto.

---

## **PRESTAZIONI ENERGETICHE DELL'EDIFICIO**

Dal punto di vista energetico l'edificio è oggetto di un intervento di ristrutturazione importante di primo livello, per quanto riguarda il corpo est (edificio storico) e di nuova costruzione per il corpo ovest. Per questo i servizi energetici dell'edificio saranno parzialmente coperti da fonti rinnovabili (pompa di calore e impianto fotovoltaico) nelle percentuali minime previste dalla normativa vigente. La classe energetica globale minima raggiunta sarà la classe A.



## IMPIANTO IDRO - SANITARIO

L'impianto sanitario comprende un piatto doccia in porcellana o in acrilico ultrasottile, rubinetteria in ottone cromato con miscelatore per acqua calda e fredda monocomando; wc in vetrochina di tipo sospeso con cassetta di cacciata a zaino o ad incasso, sedile e coperchio di tipo pesante; lavabo in vetrochina con semicolonna, miscelatore monocomando, tappo saltarello, rubinetti sottolavabo; bidet in vetrochina di tipo sospeso con miscelatore monocomando, rubinetti sotto bidet, tappo saltarello; tutti gli apparecchi sanitari sono di serie sospesa Duravit modello ME by Stark (o similare), mentre i miscelatori sono della Grohe modello Eurstyle (o similare).

Attacco lavatrice con rubinetto portagomma e scarico sifonato; attacco per lavello cucina (quest'ultimo non di nostra fornitura) con attacchi acqua calda e fredda e scarico. Tutte le tubazioni di alimentazione acqua calda e fredda sono in acciaio zincato o polietilene reticolato, isolate in guaina.

Le tubazioni di scarico in polietilene saranno adeguatamente protette. Le tubature di scarico principali saranno realizzate in materiale afonizzato per il contenimento dei rumori: usiamo plastiche speciali (Wavin o Polokal) per le colonne verticali e ghisa sferoidale per gli attraversamenti orizzontali.

## ASCENSORE

L'edificio sarà dotato di ascensore di tipo elettrico silenzioso a basso consumo, nei colori a scelta della D.L.

## ALLACCIAMENTI

### SARANNO ESEGUITI:

- le acque bianche saranno scaricate a dispersione nel sottosuolo;
- la raccolta delle acque nere dei fabbricati con tubi in ghisa o polietilene, sifone firenze posto in prossimità del confine di proprietà e allacciamento alla fognatura comunale secondo le vigenti norme del regolamento comunale di igiene;
- l'allacciamento per l'alimentazione elettrica del quadro generale dei contatori del fabbricato alla rete Enel di pubblica distribuzione, a seconda delle norme;
- l'allacciamento alla rete telefonica.

## IMPIANTO ELETTRICO

L'alimentazione elettrica è derivata da un contatore dedicato per ciascun appartamento tramite specifico contratto da stipulare con l'Azienda distributrice. La linea di alimentazione di ogni appartamento sarà dimensionata secondo la normativa vigente in materia, e provvista di contatori adeguatamente dimensionati per le utenze condominiali. L'impianto comprenderà circuiti ai punti luce ed ai punti prese di corrente, circuito ai punti prese per elettrodomestici, derivazioni ai punti luce, punti comando, punti prese di corrente, punti prese elettrodomestici, punti prese tv, tv sat. e telefono. Detto impianto sarà collegato alla rete di terra. Oltre all'impianto utilizzatore di potenza, i montanti in partenza dai contatori, di sezione minima 6 mmq., saranno protetti da interruttore bipolare automatico magnetotermico, su conduttore di fase ed infilati in proprio tubo di PVC rigido pesante incassato. Ogni unità immobiliare sarà provvista di un quadro ad incasso, posto in opera nell'ingresso, contenente gli interruttori magnetotermici, differenziali e apparecchiature a servizio dell'alloggio. Potenze superiori potranno essere installate su richiesta del cliente. L'impianto elettrico sarà eseguito a perfetta regola di tecnica, impiegando materiali tutti conformi rigorosamente garantiti dal marchio Italiano di Qualità (IMQ) per tutti quei prodotti per i quali il marchio stesso è ammesso. In generale ogni circuito, ad esempio: illuminazione esterna, illuminazione scale, ascensori, etc., sarà protetto sia contro le sovracorrenti, sia contro le dispersioni.

Ogni abitazione sarà dotata di quadro elettrico con dispositivo automatico di sicurezza e salvavita, impianto di videocitofono ed apriporta, campanello, predisposizione antifurto (perimetrale a tapparella), predisposizione fibra ottica e impianto fotovoltaico.



## GLI APPARTAMENTI STANDARD SARANNO COSÌ COMPOSTI:

### **SOGGIORNO e CUCINA:**

- 2 punti luce a parete comandati da interruttore unipolare;
- 5 biprese universali;
- 1 attacco per l'antenna TV e 1 attacco per antenna SAT;
- 1 attacco telefono.

### **CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE:**

- 1 punto luce a parete comandato da 3 interruttori devianti;
- 5 biprese universali + 1 attacco per antenna TV;
- 1 attacco telefono.

### **ALTRE CAMERE DA LETTO:**

- 1 punto luce a parete comandato da interruttore unipolare;
- 4 biprese universali + 1 attacco antenna TV

### **INGRESSO ove previsto:**

- 1 punto luce a parete comandato da interruttore unipolare + 1 bipresa universale

### **BAGNO**

- 2 punti luce a parete comandati da interruttore unipolare,
- 2 biprese universali, 1 aspiratore aria per servizi ciechi;

### **WC**

- 1 punto luce a parete comandato da interruttore unipolare,
- 2 biprese universali, aspiratore se il locale non è finestrato,
- presa lavatrice se non è stata prevista in altri locali;

### **BALCONI, LOGGE E TERRAZZE**

- 1 punto luce a parete o soffitto comandato
- 1 bipresa universale

Tutti gli impianti, eseguiti a norma di legge, impiegheranno materiali di altissima qualità. I frutti di utilizzo saranno della ditta Vimar serie Arkè o Bticino serie Living Light (o similare). Accesso, ingresso e vano scala: verranno dotati in maniera opportuna di corpi illuminanti; l'illuminazione del vano scala sarà regolata a tempo con pulsante su ogni piano. I materiali e le finiture a scelta del cliente dovranno essere determinati entro e non oltre le posa del tetto. Dopo tale data dovranno essere accettati i materiali scelti dalla D.L.. Il costruttore, il venditore e la D.L. declinano ogni responsabilità per la formazione di condense nei locali interrati.



## IMPIANTO DI MESSA A TERRA

La rete di terra sarà costituita da uno spandente realizzato in corda di rame nuda agganciata all'armatura metallica di fondazione. Lungo la corda verranno poste delle puntazze di terra in acciaio zincato di cui una ispezionabile. I conduttori di collegamento dovranno essere in corda di rame di sezione non inferiore al conduttore di fase.

---

## IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla copertura dell'edificio si prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico, dotato di pannelli al silicio monocristallino, con una potenza di picco pari a 20,00 kWp destinato a contribuire all'alimentazione elettrica delle parti comuni del fabbricato ed in particolar modo l'unità di produzione termica.

---

## IMPIANTO ANTINTRUSIONE

In ogni unità immobiliare verrà eseguita la predisposizione per impianto antifurto. L'ingresso e il vano scala saranno dotati in maniera opportuna di corpi illuminanti. L'illuminazione del vano scala sarà regolata a tempo con pulsante su ogni piano.

---

## IMPIANTO TV E SATELLITARE

Per quanto non in contrasto con la presente descrizione, l'impianto TV sarà realizzato osservando i requisiti tecnici e di sicurezza, per l'incolumità degli utenti e di terzi, contemplati da tutte le norme vigenti; l'impianto TV sarà costituito da antenna fuori tetto e centraline di amplificazione collocate nel locale tecnologico disposto sul piano copertura; dall'antenna centralizzata si diramerà la rete di distribuzione costituita da tubo reflex in PVC e da cavo coassiale che alimenterà le prese TV degli alloggi. Sarà installato un impianto completo di antenna e centralina adatta alla ricezione dei programmi in digitale terrestre. Verrà eseguito inoltre un impianto satellitare mediante l'esecuzione dei cablaggi necessari a collegare l'antenna parabolica e che serviranno tutti gli appartamenti.

## IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIALE

Gli impianti dei servizi comuni saranno alimentati da un quadro generale, con interruttore unipolare e protezioni generali dei circuiti, nonché protezione con relè differenziali; le utenze comuni saranno tutte collegate all'impianto di pannelli fotovoltaici posto in copertura. Dal quadro generale saranno diramate con appositi circuiti le utilizzazioni per illuminazione e forza motrice delle parti comuni, che essenzialmente consistono in:

- punti luce semplici posti nei locali ad uso comune;
- impianto elettrico vano scale completo di punti luce e corpi illuminanti a parete/soffitto con accensione comandata da rivelatori di presenza con spegnimento automatico;
- quadro contatori atto a contenere gli apparecchi misuratori ed i centralini con le protezioni di sicurezza;
- impianto elettrico corsia autorimesse completo di punti luce e plafoniere con accensione e spegnimento comandati da rilevatori di presenza a infrarossi, oltre alle prese di servizio comuni
- impianto videocitofonico per ogni appartamento;
- impianto luci esterne.

---

## MISCELLANZA

I materiali e le finiture a scelta del cliente dovranno essere determinati entro e non oltre la posa del tetto. Dopo tale data, dovranno essere accettati i materiali scelti dalla D.L. Il costruttore, il venditore e la D.L. declinano ogni responsabilità per la formazione di condense nei locali interrati.

### ACCESSO AL CANTIERE

L'accesso al cantiere è vietato: si declina fin d'ora ogni responsabilità per eventuali danni sia fisici sia materiali subiti dal cliente in trasgressione al suddetto divieto; in deroga, è concesso al cliente di accedere al cantiere, previa autorizzazione, accompagnato da un incaricato della Direzione Lavori, solo se muniti di idonei D.P.I..

Il costruttore, il venditore e la Direzione Lavori si riservano il diritto di:

- introdurre modifiche al progetto, dal lato estetico e/o da quello tecnico, tanto in relazione ai piani che alle parti comuni, apportando quelle varianti che riterrà opportune a suo insindacabile giudizio e comunque quelle richieste dalle autorità competenti;
- completare le opere di finitura delle parti comuni e parti private dell'edificio in tempi successivi alla consegna dell'unità immobiliare;
- comunicare al compratore il giorno della consegna dell'unità immobiliare; in tale data verrà redatto il verbale di consegna.

Le riparazioni o completamenti riconosciuti dalla D.L. in tale occasione saranno eseguiti il prima possibile senza che tale fatto possa spostare la data della consegna e relativi impegni.

Le immagini utilizzate sono a puro scopo illustrativo e non rappresentano necessariamente quanto previsto dal capitolato. Fa fede quanto riportato nelle descrizioni.





INFO e VENDITE  
0461 984100 / 3482513941  
richieste@dallenogare.it  
www.dallenogare.it

SEDE  
Via Giovanelli, 23  
38122 Trento  
(adiacente ospedale S.Camillo)