



PALAZZO MASINO

Torino Living Essence

- Via Arsenale 10b angolo Via Alfieri

TORINO

Capitolato clienti

Aprile 2024

Rev.04

Sommario

1. L'INTERVENTO	3
2. ESTERNO DEL FABBRICATO	5
<i>Balconi e terrazzi</i>	5
3. INFISSI ESTERNI	6
<i>Finestre e porte finestre</i>	6
<i>Persiane in legno</i>	6
4. COPERTURA	6
5. VANO SCALA E AREE COMUNI	6
6. GLI ALLOGGI	7
6.1 COSTRUZIONI	7
6.2 ISOLAMENTI	7
6.3 FINITURE	8
6.4 INFISSI INTERNI	10
6.5 IMPIANTI	10
• Impianto elettrico	10
• Impianto idrico-sanitario	11
• Impianto di riscaldamento e condizionamento	12
6.6 DOTAZIONE CUCINE.....	13
7. CONCLUSIONI	14



1. L'INTERVENTO

L'intervento edilizio in oggetto consiste in una ristrutturazione globale dell'intero fabbricato sito in Via Arsenale 16b a Torino.

L'immobile è ubicato nel centro storico della città, all'angolo tra via Arsenale e via Alfieri, ed è noto come lo storico palazzo del conte Carlo Francesco Valperga di Masino (ambasciatore, ministro di Stato e viceré di Sardegna), proprietario dalla seconda metà del '700 fino agli anni 60 del '900.

La prima impronta del palazzo risale già al '600, quando il conte Francesco Maria Broglio acquistò un lotto di terreno su cui oggi insiste il fabbricato.

Seguirono vari ampliamenti e adeguamenti durante tutto l'800, i quali portarono all'organismo edilizio oggi apprezzabile.

Nel 1991, contestualmente al trasferimento della proprietà all'ente pubblico Banca d'Italia, è stato imposto sull'edificio il vincolo di tutela della Soprintendenza per i Beni Culturali e del Paesaggio.

L'immobile si sviluppa in 5 piani fuori terra (intramezzati da due piani ammezzati, uno tra il piano terra e piano Nobile e l'altro tra piano Nobile e piano secondo).

Esternamente il fabbricato presenta due facciate su via, caratterizzate da un disegno di evidente pregio storico-artistico (una prospiciente via Arsenale, l'altra via Alfieri). Entrambi gli affacci sono in muratura intonacata e tinteggiata e presentano elementi decorativi in rilievo.

Gli interni del fabbricato si snodano attorno ad un unico vano scala inserito nell'800 e posto in posizione baricentrica all'incrocio delle due maniche. Tale scala dava

originariamente accesso solo ai piani primo, secondo e terzo ma nel 2004 sono state aggiunte le rampe che disimpegnano anche l'ultimo livello.

Il progetto di riqualificazione globale dell'immobile prevede il frazionamento ed accorpamento delle unità esistenti al fine di ottenere 38 alloggi distribuiti ai vari piani ed 1 negozio al piano terra.

Dopo attenta analisi dello stato attuale ed in riferimento allo studio delle peculiarità storiche dell'edificio, si è cercato di sviluppare il progetto secondo alcuni principi di riferimento:

- limitare il più possibile gli interventi e le modifiche sugli elementi storici caratterizzanti l'edificio, operando su di essi con un approccio rigorosamente conservativo (lo scalone comune, gli ambienti aulici del piano primo, le pavimentazioni di pregio, ecc.);
- si è optato per soluzioni progettuali volte a migliorare gli aspetti areo illuminanti e di comfort climatico dei locali, mediante una attenta progettazione impiantistica ed energetica;
- Ove le altezze interpiano lo consentono, si ampliano le metrature disponibili realizzando dei soppalchi ad uso deposito.
- Pur agendo in un contesto di valore storico-artistico, non si rinuncia ad un linguaggio contemporaneo ricercato, capace di dialogare ed armonizzare con l'esistente.

Altra peculiarità significativa dell'intervento è la complessiva opera di consolidamento strutturale del fabbricato, finalizzata a migliorarne in modo significativo il comportamento statico e dinamico (incremento di due classi in merito alla reazione al Rischio sismico del fabbricato).

In tale ambito, oltre al consolidamento delle strutture verticali esistenti, si prevede anche il rifacimento di quasi tutti i solai piani (non coevi alla costruzione 800esca) ed il consolidamento degli orizzontamenti voltati.

Da un punto di vista distributivo si prevede di collocare l'androne di ingresso comune sul lato di via Alfieri, nel locale più prossimo al vano scala esistente (civico 16/b da confermare dall'ufficio toponomastica del Comune di Torino). Quest'ultimo permane come il collegamento distributivo storico e di pregio da conservare nella sua integrità.

Ad ogni piano la distribuzione agli alloggi avviene con corridoi di disimpegno comuni posti tendenzialmente al centro delle maniche.

Il piano interrato è invece organizzato in vari locali di servizio in parte privati (cantine di pertinenza degli alloggi) ed in parte di uso comune (locali tecnici, isola ecologica, area attrezzabile per il fitness, deposito biciclette, area attrezzabile per lavanderia).

Di seguito sono descritti più nel dettaglio gli interventi che verranno eseguiti sulle varie parti del fabbricato.

2. ESTERNO DEL FABBRICATO

Per i prospetti lato strada l'approccio è rigorosamente conservativo.

Riguardo le finestre e portefinestre la composizione rispecchierà il disegno tipico dei serramenti 800eschi del centro storico, così come rilevato negli edifici limitrofi al palazzo. Verranno eliminate tutte le persiane lato strada per permettere una migliore lettura dell'apparato decorativo aulico di facciata.

Gli intonaci saranno restaurati e ripristinati con tecniche concertate con la Soprintendenza ai Beni Culturali. Particolare riguardo verrà adottato per l'intervento sull'apparato decorativo (figurativo ed ornato), su cui opereranno solo restauratori accreditati presso la Soprintendenza. Verrà operata una ritinteggiatura integrale di tonalità e finitura conforme alle prescrizioni ricevute dagli enti preposti.

I prospetti lato cortile, essendo più sobri dal punto di vista decorativo, verranno valorizzati dando loro un aspetto più armonioso, utilizzando come fermo riferimento i prospetti storici di progetto del fabbricato, recuperati dalle pratiche edilizie di metà '800. Nello specifico si prevede di riaprire tutte le aperture originarie e chiudere le aperture e le volumetrie incoerenti aggiunte in periodi successivi.

Sul lato cortile è previsto il rifacimento delle persiane per ciascun serramento ad eccezione di quelli quadrangolari più piccoli.

Balconi e terrazzi

Rifacimento ed ampliamento dei balconi esistenti sul lato cortile, conferendo loro una destinazione non più di disimpegno comune ("il ballatoio" di accesso degli alloggi) ma privata e pertinenziale dei nuovi appartamenti.

In linea con il disegno originale, saranno sempre realizzati con lastre portanti in pietra di luserna poggiate su modiglioni. Il parapetto sarà in ferro verniciato con il caratteristico disegno "a parentesi" dei parapetti originali.

Verrà altresì rifunzionalizzato ad uso privato il grande terrazzo del piano primo posto sull'androne di via Arsenale. Detto terrazzo verrà rivestito con una nuova pavimentazione in luserna di grande formato (come il materiale dei balconi soprastanti) e continuerà ad essere caratterizzato dalla balaustra storica in ghisa che verrà adeguata e restaurata.

Al piano attico verranno creati degli ampi lastrici solari di proprietà esclusiva affacciati su lato strada, in corrispondenza all'arretramento dell'ultimo piano rispetto al fronte storico del fabbricato; i lastrici saranno rivestiti con doghe in materiale composito effetto legno per esterni tipo "DECK". Finitura a scelta della DL. Zoccolino in coordinato con la pavimentazione

3. INFISSI ESTERNI

Finestre e porte finestre

Sostituzione di tutti i serramenti esterni con profili di legno di disegno e scansione in linea con quelli dei vicini palazzi storici.

Rispetteranno tutti i limiti di legge in termini di trasmittanza termica (minimo 1,30Wmq/K) e di tenuta all'aria e al rumore. Saranno dotati di vetrocamera termo-acustica con doppio vetro.

La finitura sarà bicolore laccata liscia con tonalità chiara e conforme alle prescrizioni del Comune di Torino e della Soprintendenza per quanto riguarda l'esterno e bianca per la parte interna.

Persiane in legno

Si prevede la sostituzione di tutte le persiane in legno a battente sui prospetti lato cortile, ad eccezione delle finestre quadrangolari di dimensione più piccole. Ove attualmente il serramento ne è sprovvisto verrà aggiunta, di disegno e finitura conforme alle esistenti.

La finitura sarà laccata liscia con tonalità come da prescrizioni del Comune di Torino e della Soprintendenza.

Sul lato strada saranno eliminate tutte le persiane al fine di ottimizzare la lettura dell'apparato decorativo di facciata. Tutte le finestre in corrispondenza delle zone notte di ciascun alloggio verranno però dotate di scuri interni in legno laccato, in tinta con i serramenti. A scelta del cliente, come extracosto da concordare, la dotazione degli scuri interni su tutti i serramenti dell'alloggio.

4. COPERTURA

Si prevede il rifacimento completo della copertura del tetto: nuova struttura in legno a vista, posa di pacchetto isolante termico opportunamente dimensionato secondo le vigenti prescrizioni normative, manto in coppi di laterizio anticato.

In copertura è prevista la realizzazione di lucernari apribili ad uso esclusivo degli appartamenti del piano attico, dotati di apertura elettrificata e tende interne oscuranti a rullo motorizzate.

Anche i locali del piano terzo che affacciano su via Alfieri saranno dotati di lucernari piani, al fine di incrementare sensibilmente l'apporto aeroilluminante naturale.

5. VANO SCALA E AREE COMUNI

Il vano scala esistente, di origine '800esca, sarà oggetto di un restauro conservativo rigorosamente concertato con la Soprintendenza. Saranno mantenute e restaurate le antiche pavimentazioni in seminato ed i gradini in marmo ed in pietra. Lo stesso vale per il mancorrente in ghisa originale.

Verrà eliminato il vecchio impianto ascensore al centro del vano scala inserendone uno

di nuova generazione in area più appartata, nel rispetto della storicità del fabbricato. Il nuovo androne di ingresso condominiale ed i corridoi comuni ai vari piani saranno progettati secondo un design moderno ma con una preziosità nei materiali e finiture in linea con lo stile "aulico" del palazzo.

Al piano interrato è prevista la presenza di una zona comune attrezzata con tre macchinari per ospitare la palestra condominiale e una zona predisposta per la lavanderia comune.

La hall di ingresso sarà invece allestita per ospitare eventualmente servizio di portineria o simili. In progetto per le zone comuni è prevista inoltre l'installazione di impianto di filodiffusione e un sistema integrato di profumazione degli ambienti.

6. GLI ALLOGGI

6.1 COSTRUZIONI

Nuova costruzione di tramezzi interni in cartongesso isolato acusticamente, costituiti da doppia lastra di cartongesso su entrambi i lati e strato isolante all'interno. Distribuzione come da elaborati di progetto.

I nuovi divisori tra appartamenti saranno, tranne ove presenti eventuali impedimenti tecnici, in muratura accoppiata con isolante dimensionato a norma di legge.

Realizzazione di contropareti e/o placcaggi in cartongesso in corrispondenza delle pareti perimetrali esistenti.

Realizzazione di controsoffitti in cartongesso (tipo anti umido per bagni e locali lavanderie) ove si rende necessario per i passaggi impiantistici e per la finitura dei nuovi orizzontamenti.

Si precisa che all'interno degli appartamenti potrebbero essere presenti all'interno delle pareti rinforzi strutturali e intonaci armati, le pareti in questione debitamente segnalate in planimetria non dovranno essere perforate se non puntualmente e a livello della controparete.

6.2 ISOLAMENTI

Tutte le partizioni tra gli alloggi e tra gli alloggi e le zone comuni saranno isolate secondo un progetto energetico complessivo del fabbricato, redatto da tecnico abilitato. Allo stesso modo si prevede l'idoneo isolamento di tutti i sottofinestra e della nuova copertura del fabbricato.

Dal punto di vista acustico è previsto uno studio dedicato per l'isolamento di tutte le tubazioni di scarico, dei cavedi impiantistici e dei locali interessati da fonti di rumore moleste (come i locali tecnici dell'impianto termico). Viene altresì garantita la posa del tappetino acustico antirumore a pavimento di tutte le unità per limitare sensibilmente il rumore da calpestio.

6.3 FINITURE

Pareti e Soffitti

Tutte le pareti e i soffitti saranno decorati con idropittura lavabile di tonalità uniforme e chiara a scelta e carico del cliente.

Al piano interrato i locali saranno lasciati con il mattone storico faccia a vista accuratamente pulito. Solo le nuove pareti (ad esempio quelle di partizione delle cantine) saranno in blocchi verniciati, in contrasto con le parti storiche conservate.

Alloggi PM.1 e PM.1 piano ammezzato: Per creare uno stile "industrial" in contrasto con la storicità dei luoghi, i due alloggi del piano ammezzato sono caratterizzati dall'avere il soffitto dei locali principali con la lamiera grecata e le travi in ferro del nuovo solaio a vista. La superficie verrà poi decorata bianca per evidenziare la tridimensionalità del soffitto e legare tra loro le superfici dei locali.

Nell'alloggio PM 1 è anche presente una volta storica in mattoni faccia a vista (nella camera da letto). Verrà naturalmente conservata e mantenuta inalterata.

Alloggi 1.4 ed 1.5 piano primo: il soggiorno di ciascun alloggio è caratterizzato da un ambiente voltato con affreschi storici. Per questi soffitti si prevede il rigoroso restauro ad opera di professionisti accreditati presso la Soprintendenza e concertato con la stessa.

Negli stessi alloggi sono presenti altri ambienti voltati ma non affrescati. Su essi si opererà la revisione e consolidamento degli intonaci esistenti e la rasatura e decorazione delle superfici.

Ove presenti verranno restaurate ed integrate le cornici alla base delle volte.

Alloggi PT.1, PT.2, PT.3, PT.4, PT.5 piano terra: tutti i soggiorni e le monocamere sono ambienti voltati. Dette volte saranno a vista e apprezzabili maggiormente grazie alla presenza dei soppalchi. Per le volte si opererà la revisione e consolidamento degli intonaci esistenti e la rasatura e decorazione delle superfici.

Alloggi PT.1 e PT.5 piano terra: in questi due alloggi oltre al soffitto voltato è presente un setto portante in cemento armato lasciato con la finitura faccia a vista per caratterizzare lo spazio e renderlo più contemporaneo. È prevista anche una illuminazione da pavimento in prossimità della parete per esaltarne la trama e renderlo un elemento decorativo di forte impatto.

Alloggio 1.1 piano primo: in questo alloggio il salone aulico è caratterizzato da un importante apparato decorativo architettonico e figurativo coevo al fabbricato (800esco). Sarà valorizzato attraverso un intervento di attento restauro e ripristino degli elementi ammalorati. Verrà rifatta integralmente la boiserie perimetrale ad altezza camino per consentire i passaggi impiantistici e verrà ridecorato integralmente l'intero locale concertando l'intervento con la Soprintendenza.

Alloggio 2.1 piano secondo: il soggiorno di questo alloggio è caratterizzato da una capriata storica in legno: verrà mantenuta e restaurata come richiamo alla storicità del

fabbricato, in contrasto con la modernità degli ambienti ristrutturati. Verrà lasciata in legno naturale o tinteggiatura tenue a scelta del cliente.

Pavimenti e rivestimenti

È prevista la fornitura e posa di pavimentazione in legno in tutti i locali, ad esclusione dei bagni, dei locali lavanderie e dei soppalchi. Zoccolini in coordinato alla pavimentazione o grezzi da verniciare in tinta con la parete (tinteggiatura a carico cliente).

Nei bagni sono previsti pavimenti e rivestimenti a parete in gres. I rivestimenti a parete saranno all'interno delle docce fino ad altezza 2,40m e sulle altre pareti del locale, ove presenti sanitari e lavabo, ad altezza 1,20m. Le altre pareti non saranno piastrellate per dare maggiore leggerezza agli spazi.

Per i locali con soppalco la scala sarà in ferro verniciato/resinato (colore a scelta DL) mentre la pavimentazione del soppalco consisterà nel tavolato in legno strutturale trattato con mordente protettivo trasparente (sbiancato o effetto legno naturale).

Per le marche ed i modelli dei rivestimenti e delle forniture idrauliche si rimanda all'elaborato grafico allegato.

Alloggio 1.1: In questo alloggio il salone aulico è caratterizzato da un pavimento in seminato a disegno di origine 800esca. Tale pavimentazione sarà oggetto di un restauro rigorosamente conservativo, svolto da maestranze accreditate presso la Soprintendenza e con essa concertato. Solo in corrispondenza dell'area cucina verrà creata una pedana sopraelevata per consentire i passaggi impiantistici senza toccare la pavimentazione storica.

Anche la pavimentazione della camera è per quasi tutta la superficie del locale di origine 800esca. Si tratta però di una pavimentazione in legno in noce nazionale, a disegno e posato su magatelli. Anche questo pavimento sarà oggetto di un restauro rigorosamente conservativo, svolto da maestranze accreditate presso la Soprintendenza.

La restante pavimentazione dell'alloggio sarà in resina o in gres di tonalità appositamente selezionata per armonizzare con le pavimentazioni storiche.

Alloggio 1.2: anche la pavimentazione della monocamera principale di questo alloggio è per quasi tutta la superficie in parquet di origine 800esco. Legno di noce nazionale, a disegno e posato su magatelli. Questo pavimento sarà oggetto di un restauro rigorosamente conservativo, svolto da maestranze accreditate presso la Soprintendenza.

La restante pavimentazione dell'alloggio sarà in resina o in gres di tonalità appositamente selezionata per armonizzare con la pavimentazione storica.

n.b si segnala che tutte le pavimentazioni oggetto di restauro manterranno le caratteristiche originali (pendenze, complanarità, irregolarità del rivestimento e del sottofondo etc)

Tetto a vista del piano attico

Negli alloggi del piano attico è previsto il tetto a falde a vista con le travi principali ribassate, ad eccezione dei locali in cui sarà necessario realizzare il controsoffitto piano per garantire i passaggi impiantistici. Le travi saranno in legno trattate con impregnante protettivo di tonalità bianca o tenue a scelta della DL.

Le parti di soffitto tra trave e trave saranno invece in cartongesso tinteggiato con idropittura lavabile.

6.4 INFISSI INTERNI

Portoncini blindati

Portoncini blindati con pannello interno laccato bianco o grezzo da verniciare e pannello esterno in legno grezzo da verniciare in opera (colore ed effetto da definire a cura della DL in conformità alle scelte progettuali in corso per le parti comuni).

Porte interne

Le porte interne saranno a battente o scorrevoli così come segnalato nella planimetria di progetto e conformi alle normative per il superamento delle barriere architettoniche in ambito residenziale. Tipologia legno laccato liscio di colore bianco collezione Halley Modello ANTARES liscia laccato bianco. Maniglie acciaio lucido.

Le porte delle cantine saranno a battente metalliche verniciate (tonalità a scelta della DL in linea con le scelte progettuali in corso per le parti comuni).

Ove rappresentato nelle planimetrie di progetto sono previste vetrate fisse e/o apribili dotate di vetro trasparente e telai minimali.

Alloggio 1.4 piano primo: la porta di collegamento tra soggiorno e disimpegno area notte sarà rasomuro verniciate in opera (in tinta con le pareti) al fine di non interrompere la continuità dell'ambiente voltato con affresco. Le altre porte della zona notte saranno standard in legno laccato liscio di colore bianco, con coprifili squadrati. La porta di accesso al piano ammezzato dell'alloggio sarà ad anta esterna su binario, anch'essa in legno laccato liscio e mantovana copribinario in tinta.

Alloggi 1.5 piano primo: le porte saranno tutte rasomuro verniciate in opera (in tinta con le pareti). La porta di accesso al soggiorno sarà invece storica, recuperata e opportunamente restaurata in stile con la volta affrescata.

Alloggio 4.6 piano quarto: le porte saranno tutte rasomuro verniciate in opera (in tinta con le pareti). La porta di accesso al bagno 2 sarà in vetro satinato, ad anta unica e sopraluce fisso anch'esso in vetro satinato.

6.5 IMPIANTI

- Impianto elettrico

Realizzazione di nuovo impianto Livello 3 ai sensi della normativa CEI 64-8 e conforme alle normative per il superamento delle barriere architettoniche. Si prevede la realizzazione di un sistema per la gestione in remoto delle seguenti utenze:

- impianto termico e del condizionamento
- videocitofono

Installazione di placche ed interruttori marca Bticino serie Living Now colore bianco o nero a scelta del cliente.

Si prevedono in linea generale le seguenti dotazioni:

- Quadro d'utenza dedicato per ciascuna unità immobiliare, con interruttore generale automatico, salvavita, interruttori separati per punti luce, forza motrice ed elettrodomestici, modulo di controllo carichi.
- Punti presa di servizio di tipo bipasso/shuko nelle camere, nel soggiorno, nei bagni, nei disimpegni, nella cucina su piano.
- Prese elettriche comandate per elettrodomestici
- Allacciamento per piani cottura ad induzione
- punti luce a parete e/o soffitto + relativo comando o in alternativa prese comandate con interruttore a parete.
- Impianto TV completo di prese TV e satellite di alimentazione e collegamento all'antenna condominiale (nelle camere e nel soggiorno).
- Impianto telefonico completo di prese di alimentazione telefono e predisposizione per collegamento internet ADSL (all'ingresso dell'alloggio).
- Impianto videocitofonico.
- Fornitura e posa di scaldasalviette elettriche nei bagni.
- Fornitura di Faretti nei bagni e antibagni

• Impianto idrico-sanitario

Verrà realizzato un nuovo impianto idrico sanitario a servizio di ogni alloggio, completo di allacciamento alla rete condominiale e attacchi per le utenze di bagni, lavanderia e cucina. L'acqua calda sanitaria è di tipo centralizzata condominiale.

Sono compresi, in linea generale i seguenti componenti dell'impianto:

- Uno o più collettori per la gestione separata delle utenze idriche e per consentire di poter chiudere selettivamente l'impianto. Ciascun collettore sarà dotato di un sistema di contabilizzazione dei consumi.
- Attacchi e allacci per wc, bidet, lavabi, doccia/vasca, lavello cucina, lavastoviglie.
- Attacchi per la lavatrice

- Distribuzione e allacciamenti idraulici dell'impianto di condizionamento e riscaldamento.
- Fornitura e posa di WC, bidet, placca wc, lavandini, piatti doccia e relativa rubinetteria come da forniture proposte in allegato.
- Rubinetto esterno di servizio ove previsto il terrazzo di pertinenza (piano quarto lato strada e alloggio 1.5).

Alloggio 2.2 piano secondo: si segnala che in questo alloggio l'area doccia è dotata anche della funzione bagno turco.

Alloggio 4.6 piano quarto: il secondo bagno dell'alloggio è dotato di vasca free standing (marca e modello da definire). È prevista la predisposizione, entro la parete, di un soffione doccia con relativo miscelatore (esclusa fornitura e posa di rubinetto e soffione).

• Impianto di riscaldamento e condizionamento

L'impianto termico è di tipo centralizzato-condominiale, con generatore utilizzato sia per il riscaldamento sia per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di generazione è del tipo a pompa di calore ad aria.

In ciascun appartamento sarà presente 1 o più collettori di distribuzione (a seconda delle dimensioni e composizione dell'alloggio), connessi all'unità satellitare di pertinenza posta nelle aree comuni.

Il riscaldamento avverrà con pavimento radiante steso in tutto l'alloggio ad eccezione dei bagni. È prevista l'integrazione dell'impianto con termo arredi elettrici nei bagni dotati di cronotermostato a bordo.

Il raffrescamento sarà ottenuto dalla combinazione del pavimento radiante e dell'impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC). Anche quest'ultimo sarà alimentato dal generatore centralizzato-condominiale.

La gestione avverrà per mezzo di termostati ambiente e centraline di controllo azionabili manualmente o da remoto (gestione autonoma da parte dell'utente).

All'interno dei bagni e disimpegni ciechi la ventilazione del locale è realizzata tramite estrattore aria sotteso all'accensione delle luci del locale.

Alloggi PM1, PM2 al piano ammezzato e Alloggi 1.1 e 1.2 al piano primo: data l'esiguità delle altezze disponibili al piano ammezzato e data la necessità di conservare le pavimentazioni storiche al piano primo, per questi alloggi cambia il tipo di impianto di climatizzazione rispetto alle altre unità.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è realizzato con terminali emissivi funzionanti con acqua calda e refrigerata prodotta comunque dall'impianto centralizzato condominiale.

Per ciascun ambiente sono installati uno o più terminali ventilconvettori di tipologia nascosta (incassati in parete, nicchie o nel controsoffitto). Da questi terminali viene immessa aria trattata mentre altre bocchette aspirano aria dall'ambiente.

La regolazione dell'impianto è del tipo "per ambiente", con impostazione su unico cronotermostato dei setpoint di funzionamento:

- temperatura per ciascun locale
- orari per il funzionamento automatico per ciascun locale
- la commutazione per il funzionamento manuale/automatico
- la commutazione stagionale Inverno/Estate.

Per i servizi igienici il riscaldamento avviene con scaldasalviette elettrici con termostato installato a bordo. Per i medesimi, la ventilazione del locale è realizzata tramite estrattore aria sotteso all'accensione delle luci del locale.

Unità PT6 piano terra: nel caso di **destinazione commerciale**, l'impianto di riscaldamento/raffrescamento a servizio dell'unità immobiliare, è realizzato con terminali emissivi funzionanti con acqua calda e refrigerata prodotta dall'impianto centralizzato.

Nello specifico è installato un terminale ventilconvettore, di tipologia nascosta nel controsoffitto dell'antibagno, con immissione dell'aria trattata ed aspirazione dell'aria ambiente attraverso bocchette lineari negli altri locali.

La regolazione dell'impianto è del tipo di zona, con impostazione su unico cronotermostato dei setpoint di funzionamento tra i quali:

- temperatura del locale servito
- orari per il funzionamento automatico
- la commutazione per il funzionamento manuale/automatico
- la commutazione stagionale Inverno/Estate.

Per il bagno il riscaldamento è realizzato con radiatore tipo scaldasalviette, funzionante elettricamente e comandato tramite termostato installato a bordo. Per il medesimo, la ventilazione del locale è realizzata tramite estrattore aria sotteso all'accensione della luce del locale.

Nel caso di conversione dell'unità in **tipologia residenziale**, è prevista la conversione dell'impianto in sistema radiante a soffitto, mediante applicazione di nuovo controsoffitto sotto quello realizzato. Il ventilconvettore esistente potrà essere utilizzato per il raffrescamento estivo oppure sostituito con un deumidificatore da canale da utilizzarsi durante la stagione estiva in integrazione all'impianto pannelli. L'impianto è in entrambi i casi alimentato dal generatore condominiale.

6.6 DOTAZIONE CUCINE

Ciascun alloggio avrà in dotazione una cucina MOLTENI&C Serie Prime composta come da schema di progetto allegato.

Caratteristiche principali – cucina capitolato standard:

- Struttura tipo Ardesia,
- Ante bilaminato+top e schienale in laminato (colori gamma Dada)
- Zoccolo h6 e Gole in Alluminio
- striscia led sottopensili
- elettrodomestici AEG o di pari gamma (frigo, forno, lavastoviglie, piastra ad induzione)
- lavello e rubinetteria Foster

Caratteristiche principali – cucina capitolato premium:

- Struttura tipo Ardesia,
- Ante in Fenix+top e schienale in marmo o quarzite (3 colori gamma Dada)
- Zoccolo h6 e Gole in Alluminio
- striscia led sottopensili
- elettrodomestici AEG o di pari gamma (frigo, forno, lavastoviglie, piastra ad induzione)
- lavello e rubinetteria Foster

7. CONCLUSIONI

Le specifiche del presente capitolato in merito ai materiali, agli impianti, e alle finiture devono essere intese come indicative del livello di qualità, funzionalità e tipologia proposta. La parte venditrice, qualora si presentasse un'esigenza di forza maggiore (di carattere normativo, funzionale, di disponibilità delle forniture, ecc.), si riserva la facoltà di apportare modifiche al presente capitolato, anche in corso d'opera, senza comunque generare una riduzione del livello qualitativo proposto.

Il cliente ha facoltà di scegliere, sulla base del capitolato forniture scelto (STANDARD – incluso in capitolato appalto e PREMIUM – in sovrapprezzo), le alternative di tonalità e modelli tra quelli proposti.

Si elencano di seguito le opere da ritenere escluse dalla ristrutturazione e che potranno essere eventualmente valutate come varianti economiche:

- Ogni elemento di arredo fisso e/o mobile, interno e/o esterno;
- Fornitura e posa degli apparecchi illuminanti, faretti non in dotazione
- Costo posa contatore elettrico
- Top o mobili per i lavandini dei bagni;
- Tinteggiatura dei locali;
- Box doccia;

- Impianto antifurto
- Specchio bagno
- Quanto non espressamente citato nel presente capitolato.