

PALAZZO MINARDI

Premessa

Palazzo Minardi è il nuovo edificio residenziale – commerciale che sorgerà in Via Lucio Manara, 1 a Frascati. Un progetto dallo stile contemporaneo ma con uno sguardo al passato. L'intervento vedrà una ristrutturazione degli ambienti interni e delle facciate.



Lo stile

Il design esterno del palazzo fonde elementi architettonici tradizionali di inizio '900 con un linguaggio contemporaneo, preservando le caratteristiche storiche originali e integrandole con linee architettoniche pulite e materiali moderni. L'uso di superfici minimaliste conferisce un aspetto innovativo, rispettando però l'identità del contesto urbano.



Indice

1. INTERVENTO PROGETTUALE

- 1.1 Descrizione dell'intervento
- 1.2 Pareti divisorie interne e solai
- 1.3 Intonaci e rivestimenti esterni
- 1.4 Controsoffitti in cartongesso
- 1.5 Fognature, reti acque bianche e nere

2. SERRAMENTI

- 2.1 Serramenti esterni
- 2.2 Parapetti
- 2.3 Portoncini blindati
- 2.4 Porte interne agli appartamenti
- 2.5 Maniglie per porte interne
- 2.6 Porte d'ingresso alle cantine

3. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- 3.1 Pavimenti e rivestimenti interni
- 3.2 Urban vibes
- 3.3 Natural shades
- 3.4 Opere in ferro
- 3.5 Scale comuni
- 3.6 Tinteggiature e verniciature
- 3.7 Zoccolini

4. IMPIANTI

- 4.1 Impianto elettrico degli appartamenti
- 4.2 Impianto TV
- 4.3 Impianto telefonico
- 4.4 Predisposizione servizi a larga banda
- 4.5 Impianto videocitofono
- 4.6 Impianto a terra
- 4.7 Impianto di climatizzazione e produzione acqua calda
- 4.8 Impianto di areazione forzata
- 4.9 Impianto autoclave e impianto di addolcimento acqua
- 4.10 Impianti ascensore
- 4.11 Impianto idrico-sanitario
- 4.12 Impianto di irrigazione per terrazze e logge

5. SANITARI E RUBINETTERIE

- 5.1 Bagni degli appartamenti

6. CLASSE ENERGETICA

7. GLI APPARTAMENTI





1. Intervento Progettuale

1.1 Descrizione dell'intervento



Il progetto prevede la ristrutturazione di un edificio residenziale – commerciale, composto da 3 piani fuori terra ed un piano interrato che ospita cantine e locali tecnici.

L'ingresso principale all'edificio, a quota del piano terreno, è raggiungibile direttamente da Via Luciano Manara al civico 1. Al piano terra è presente un locale commerciale con doppio ingresso e ampie vetrine.

L'intervento prevede il rifacimento di tutti gli spazi interni esistenti con conservazione della sola struttura originaria, oggetto di consolidamento sismico. La realizzazione del nuovo terrazzo e del nuovo corpo scala esterno sono progettati con un approccio mirato a ridurre al minimo l'impatto ambientale.



I prospetti, dall'aspetto classico di inizio '900, sono caratterizzati da decorazioni semplici, che verranno mantenute e valorizzate.

L'intervento così concepito, si configura come una rigenerazione edilizia ed urbana di un immobile ad oggi dismesso.

1.2 Pareti divisorie interne e solai

Le pareti divisorie tra unità immobiliari, quelle interne ed i solai rispetteranno le caratteristiche indicate dalla relazione sul contenimento dei consumi energetici e sull'acustica, così come tutte le normative vigenti in materia.

Muro divisorio tra le unità immobiliari

Le pareti divisorie tra le unità immobiliari saranno realizzate con un sistema tipo Poroton acustico 28 cm, garantendo un elevato isolamento acustico e termico tra gli ambienti. Questo tipo di muratura è progettato per ridurre significativamente il trasferimento del suono, migliorando il comfort abitativo. Inoltre, il sistema Poroton offre anche una buona resistenza al fuoco e una maggiore durabilità nel tempo, contribuendo a un ambiente sicuro e sostenibile.

Pareti interne all'appartamento

Le murature interne alle unità immobiliari saranno realizzate con un sistema di forati.

Solai interpiano

Le solette di separazione tra i vari piani abitabili avranno spessore adeguato alle esigenze di isolamento termo-acustico imposte dalla vigente normativa. Nel massetto pluristrato è prevista l'interposizione di un materassino "acustico" atto al raggiungimento dei limiti acustici previsti dalla normativa. Le strutture orizzontali saranno oggetto di consolidamento sismico.



1.3 Intonaci e rivestimenti esterni

Le facciate avranno finitura ad intonaco tradizionale, un sistema di isolamento termico a cappotto nanotecnologico, progettato per essere applicato sulle facciate esterne degli edifici al fine di ridurre la dispersione di calore e migliorare il comfort abitativo.

Gli imbotti delle facciate con rivestimento ad intonaco verranno realizzate con rasatura e finitura in intonaco di colorazione uguale a quello di facciata.



1.4 Controsoffitti in cartongesso

Gli appartamenti sono caratterizzati da controsoffitti in lastre in cartongesso fissate su struttura metallica.

I controsoffitti saranno ispezionabili nei disimpegni degli appartamenti.

1.5 Fognatura, reti acque bianche e nere

Rete di scarico acque reflue e meteoriche

Le acque reflue confluiranno in un unico pozzetto di ispezione previo campionamento separato prima dell'innesto in fognatura. Le colonne discendenti dei pluviali saranno realizzate con tubazioni antirumore in materiale plastico rinforzato tipo GeberitSilent o similare con appositi collari insonorizzati.

Tutti i tratti orizzontali se appesi ai plafoni saranno tipo GeberitSilent o similare e saranno fissati al plafone con opportune staffe. Tali acque verranno fatte confluire in stazioni di pompaggio previa disoleazione e pompate verso la fognatura comunale.

Le colonne di scarico verticali delle acque nere saranno realizzate con tubazioni antirumore in materiale plastico rinforzato tipo GeberitSilent o similare con appositi collari insonorizzati.



2. Serramenti

2.1 Serramenti esterni

I serramenti saranno realizzati in Alluminio, colore RAL 7035 . Saranno caratterizzati da profilo interno squadrate con caratteristiche adeguate a garantire i requisiti di trasmittanza termica come da normativa vigente.

Tutti i serramenti con anta a battente avranno anche l'apertura ad anta a ribalta e saranno forniti di zanzariere a rullo verticale per finestre, orizzontale per portefinestre.

È previsto un sistema di oscuramento con persiane in alluminio del colore RAL 7048 grigio, completo di accessori normali e rullo di avvolgimento. Le tapparelle saranno dotate di motorizzazione.

Le cerniere e le maniglie saranno dello stesso colore dei serramenti.

2.2 Parapetti

I terrazzi saranno dotati di parapetto metallico, finitura corten. L'altezza del parapetto, dal piano calpestabile finito, sarà di 110cm.



2.3 Portoncini blindati

Tutte le unità immobiliari saranno dotate di portoncini blindati in classe antieffrazione 3 ad anta singola saldamente affrancati alla struttura.

- Porta di sicurezza in acciaio rivestita in legno laccato, ad una sola anta;
- 5 rostri fissi;
- Limitatore di apertura a traslazione;
- Anta di spessore 63mm circa, costruita in acciaio zincato;
- 2 cerniere registrabili nei due sensi in acciaio;
- Telaio su tre lati in acciaio zincato verniciato colore bianco o silver; Angolari ferma-pannello;
- Isolamento acustico fino a 40dB;
- Trasmittanza Termica di serie 1,8 w/m2K.

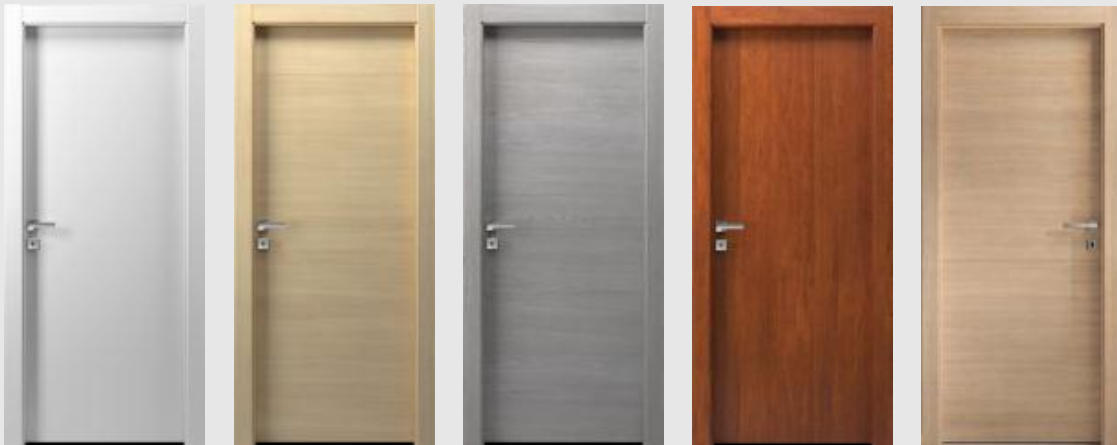


2.4 Porte interne

Tutte le porte interne saranno di colore bianco realizzate con telaio in legno ed anta tamburata rivestita in laminato e aventi le seguenti caratteristiche:

- Falso telaio e il telaio in legno duro;
- Ante tamburate realizzate con intelaiatura perimetrale in legno massello, composte da due pannelli esterni contrapposti in MDF, distanziati da un'anima in liste di legno incrociate e/o strati di carta ondulata Kraft "a nido d'ape" (del tipo disidratato);
- Coprifili di raccordo del serramento al rivestimento del muro in legno duro e/o in MDF quadrato;
- Finitura della superficie dei telai, dei pannelli tamburati e dei coprifili come da elaborati grafici di progetto o indicazione della D.L.;
- Cerniere in finitura cromo satinata

Le porte interne saranno BERTOLOTTO linea TONDA



2.5 Maniglie per porte interne

Le porte interne saranno dotate di maniglie modello FENIX o similare in alluminio, certificate secondo la norma DIN EN 1906: 37-0140A per edifici pubblici.

- Guida: maniglie sciolte, molle di richiamo ambidestre, anelli di guida esenti da manutenzione
- Fissaggio: coprivite, viti multiuso
- Tipo di prodotto: Guarnitura (maniglia/maniglia)
- Versione: Guarnitura su rosetta quadrata
- Finitura: Cromo satinato
- Foro: Foro chiave normale





3. Pavimenti e rivestimenti

3.1 Pavimenti e rivestimenti interni

Per le forniture dei materiali di completamento sono stati selezionati i migliori brand attualmente sul mercato. I nostri designer hanno abbinato nei formati e nei colori diversi materiali, creando tre diverse proposte di stile per le zone living ed i bagni.





Pavimenti: Soggiorno – Disimpegni – Camere

Pavimento in gres Marazzi linea Cementum.

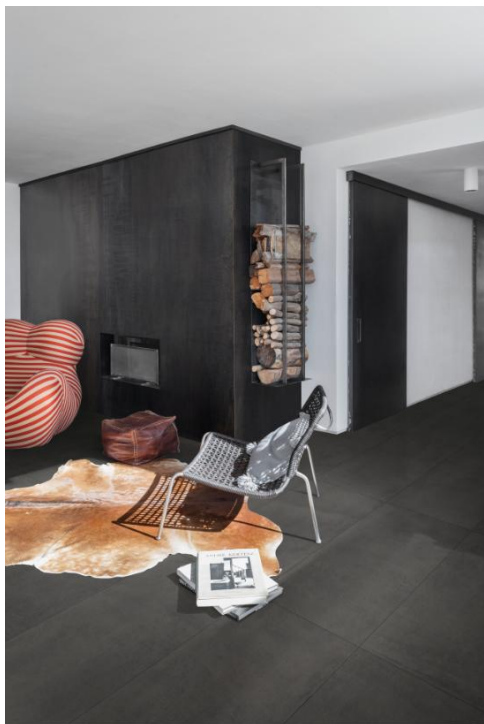
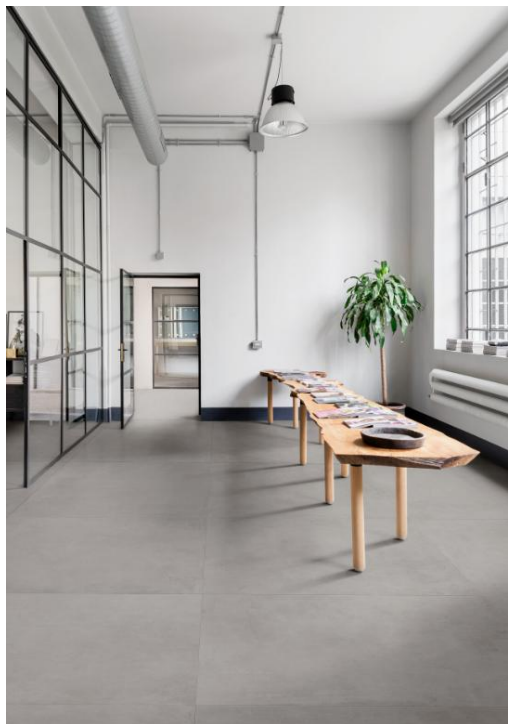
Pavimenti e Rivestimenti: Bagni e Cucine

Nei bagni è prevista la fornitura e posa del gres Marazzi linea Cementum a pavimento e rivestimento; il rivestimento, previsto in corrispondenza dei sanitari, avrà altezza di posa del rivestimento di 120 cm, ad eccezione della zona doccia dove avrà un'altezza di 240 cm. Nelle cucine è prevista a pavimento la fornitura e posa del gres Marazzi linea Cementum.



3.2 Urban Vibes

Cementum
Concrete Look
Marazzi



COLORI



Sand

Cotto

Ash

Indigo

Nickel

Lead

Carbon

Olive

PALAZZO MINARDI

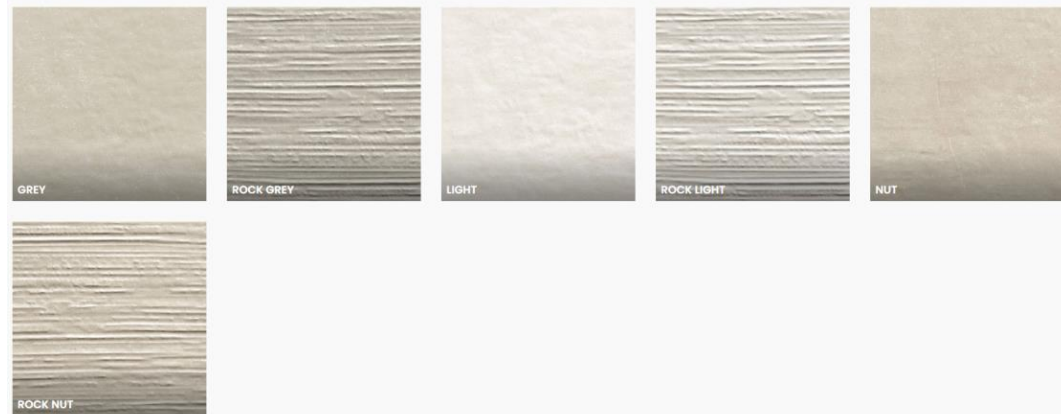


3.2 Urban Vibes

Wall Tiles



Wall Tiles

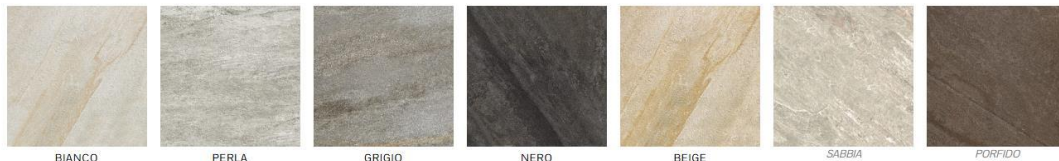


3.2 Urban Vibes

Stone Quartz
Alfalux



Colori



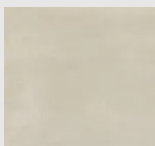
Terrazzi – Pavimento

La pavimentazione dei terrazzi sarà realizzata in gres fine porcellanato con trattamento antigelivo e antiscivolo per esterni tipo ALFALUX serie STONE QUARTZ o equivalente, con zoccolino coordinato.

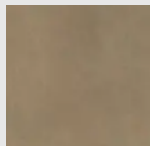


3.2 Urban Vibes

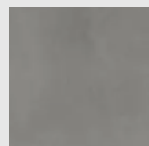
Zona Living e Notte – Pavimento in gres



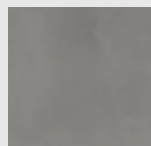
Sand



Olive



Nickel



Lead

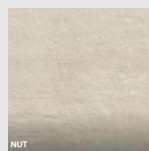
Bagni Effetto Pietra – Pavimenti e rivestimenti



Grey



Rock Grey

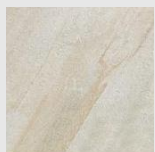


Nut



Rock Nut

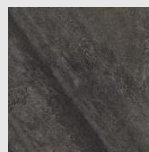
Esterni Effetto Pietra – Pavimenti e rivestimenti



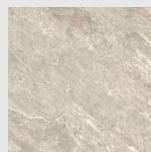
Bianco



Perla



Nero



Sabbia

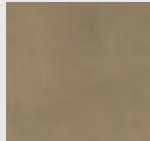


3.3 Natural Shades

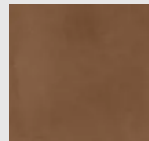
Zona Living e Notte – Pavimento in gres



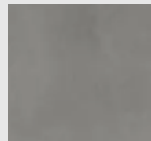
Sand



Olive



Cotto

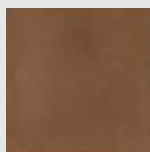


Lead

Bagni Effetto Cemento – Pavimenti



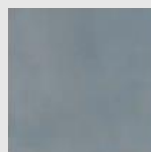
Sand



Cotto



Ash



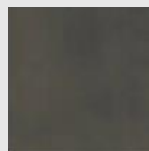
Indigo



Nickel



Lead



Carbon



Olive



3.4 Opere in ferro

Le gronde e i pluviali saranno realizzati in lamiera metallica, finitura corten con colorazione in continuità con i rivestimenti di facciata e di copertura.

Al piano interrato saranno previste griglie di areazione dei box che verranno realizzate in acciaio zincato.

3.5 Scale comuni

I gradini delle scale saranno rivestiti con pietra serena o con piastrelle in gres porcellanato.

I pavimenti dei pianerottoli intermedi, degli sbarchi e dei corridoi che portano all'ingresso degli appartamenti saranno, di pietra o in gres porcellanato.

3.6 Tinteggiature e verniciature

Le pareti esterne finite ad intonaco verranno tinteggiate con idonea tinteggiatura per esterni con colore sulla cromia del grigio.

Gli appartamenti, i vani scala e i locali accessori verranno tinteggiati con due mani di idropittura del tipo lavabile di colore RAL 9010.

Tutte le opere in ferro (parapetti, recinzioni metalliche e cancelli) saranno realizzate con finitura corten.

3.7 Zoccolini

Nelle unità immobiliari è prevista la posa di uno zoccolino battiscopa colore bianco, coordinato con le porte interne. Gli elementi saranno posti in opera in modo da conferire esattamente fra di loro e aderire perfettamente alle strutture retrostanti.



4. Impianti

4.1 Impianto elettrico

Le indicazioni sotto riportate inerenti agli impianti elettrici sono indicative; in ogni caso si garantisce che tutto l'impianto, sarà realizzato a regola d'arte, conformemente alle prescrizioni della Norma CEI 64/8.

Le caratteristiche degli impianti stessi, nonché dei loro componenti, corrisponderà alle norme di legge e di regolamento vigenti, in particolare saranno conformi:

- alle prescrizioni di sicurezza delle Norme CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano);
- alle prescrizioni e indicazioni dei fornitori dei servizi multimediali;
- alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e delle Autorità Locali.

L'impianto elettrico degli alloggi sarà conforme alle nuove prescrizioni dettate dal capitolo 37 della recente pubblicazione della Norma CEI 64-8 VII Edizione; in particolare sarà di Livello 1 di suddetta Norma relativamente alle dotazioni minime per ogni alloggio in riferimento alla superficie e destinazione d'uso dei locali.

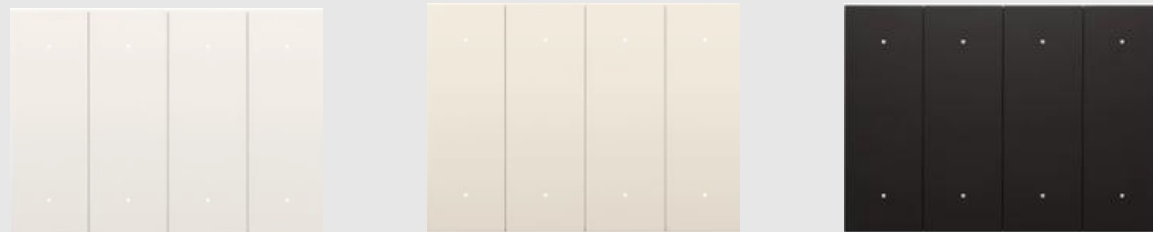
Le cucine saranno dotate di piano cottura ad induzione.

Punto di consegna unità abitative

Saranno predisposti appositi locali per l'alloggiamento dei contatori di energia elettrica degli alloggi e delle parti comuni.

L'impianto elettrico degli alloggi sarà di tipo radiale, in quanto i carichi e i circuiti faranno capo alle dorsali poste nelle scatole di derivazioni principali, installate nelle immediate vicinanze del centralino di distribuzione alloggio (CDA), dalle quali partiranno le derivazioni alle varie utenze con conduttori di tipo FS17 450/750V di adeguata sezione.

I frutti e le placche saranno **Linea con piattaforma XT** serie **VIMAR** nei tre colori "BIANCO, CANAPA E NERO". Estetica innovativa con comandi a tutta superficie e sensore di prossimità per attivare il dispositivo semplicemente sfiorandolo.



L'impianto elettrico sarà dotato di comando centralizzato posizionato in prossimità della porta di ingresso per l'apertura/chiusura dei sistemi di oscuramento.

A richiesta sarà possibile integrare e supervisionare l'impianto antintrusione

4.2 Impianto TV

Impianto digitale terrestre

Verrà installato un impianto centralizzato con un'unica antenna tradizionale per digitale terrestre asservita ad un'unica centralina di amplificazione di tipo modulare.

Impianto satellitare

L'impianto satellitare verrà eseguito con distribuzione di tipo a commutazione con switch passanti e terminali (in grado di rilevare automaticamente il tipo di decoder collegato e di commutare di conseguenza tra Legacy, SCR e dCSS), in grado di gestire fino a 16UB (User Band) per ciascuna uscita dCSS, è quindi pienamente compatibile con le frequenze SCR e dCSS di Sky Italia (SKY Q), n° 1 presa TV-SAT nel soggiorno.

Questo tipo di impianto permette di poter ricevere tutti i programmi del satellite in oggetto sia a pagamento che liberi.

Il tutto sarà realizzato conformemente alla normativa vigente.

4.3 Impianto telefonico

Sarà individuato lo spazio nel locale tecnico per l'alloggiamento delle apparecchiature dei fornitori di sistemi multimediali; tale locale sarà collegato alla rete del distributore dei servizi mediante appositi cavidotti fino alla strada pubblica urbanizzata.

La colonna montante per i piani superiori, in cavedio, sarà eseguita con un numero sufficiente di cassette di smistamento al piano in materiale isolante.

Le tubazioni, le cassette di derivazione e le scatole porta presa telefonica saranno indipendenti dagli altri impianti.

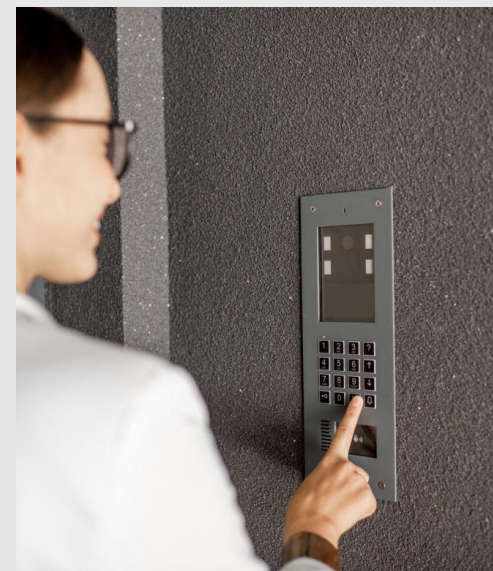
Il tutto sarà realizzato conformemente alla normativa vigente e verrà predisposto per la distribuzione in fibra ottica ai sensi del DL 133/14.

4.4 Predisposizione servizi a larga banda

A servizio di tutte le unità immobiliari, in accordo con quanto previsto dalla normativa vigente, si realizzerà un sistema di infrastrutture passiva a servizio della eventuale connessione dell'appartamento ad un sistema di comunicazione in Fibra ottica, per il passaggio a servizi a banda larga.

4.5 Impianto di videocitofono

Nell'alloggio sarà installato un impianto videocitofonico. La postazione esterna installata all'ingresso della residenza sarà collegata con quella interna dotata di monitor vivavoce – versione Wi-Fi, al fine di garantirne la gestione in remoto.



4.6 Impianto a terra

L'edificio è dotato di idoneo impianto di terra opportunamente dimensionato per il coordinamento dai rischi di tipo elettrico e tale da garantire la rispondenza alle norme vigenti.

4.7 Impianto di climatizzazione e produzione acqua calda

È prevista la realizzazione di impianti autonomi per il riscaldamento invernale, per il raffrescamento estivo e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da un sistema ibrido composto da pompe di calore reversibili e caldaia a gas alloggiata. Il riscaldamento invernale sarà realizzato mediante radiatori installati nei singoli ambienti. La rete di distribuzione verticale dell'impianto ACS sarà realizzata da tubazioni in multistrato opportunamente isolato; dal livello seminterrato dell'edificio verranno quindi distribuiti i fluidi termovettori per il riscaldamento e raffrescamento ambiente, oltre all'adduzione di acqua calda sanitaria.

Per la climatizzazione, l'alloggio sarà dotato di unità interne di tipo split a servizio della/e camere e del locale soggiorno/cucina. Tali macchine, sono alimentate da singole pompe di calore installate come da progetto.

4.8 Impianto di areazione forzata

I bagni ciechi sono dotati di estrattore a parete indipendente in grado di garantire un'estrazione intermittente adeguata alle disposizioni dettate dal Regolamento Edilizio e d'Igiene vigenti.

Ogni unità abitativa sarà provvista da un sistema di ventilazione meccanica controllata costituita da un recuperatore di calore puntuale a parete a doppio flusso incrociato, adeguato alla dimensione dell'alloggio.

4.9 Impianto di autoclave e impianto di addolcimento dell'acqua

È prevista la realizzazione di impianto di pressurizzazione per consentire la corretta erogazione di acqua fredda sanitaria a tutte le utenze. È previsto a tal proposito un locale centrale idrica al piano interrato.

All'interno dello stesso locale è prevista l'installazione di dispositivi di trattamento acqua conformi alle normative tecniche in vigore.

4.10 Impianti ascensore

Lo stabile sarà dotato di n. 1 ascensore interno. L'impianto elevatore sarà del tipo elettrico a fune e non necessiterà del locale macchine, potranno essere della ditta Schindler o Kone. È compreso l'impianto elettrico per il funzionamento e l'illuminazione.

4.11 Impianto idrico-sanitario

L'impianto dovrà rispondere a tutte le esigenze richieste dal Regolamento di Igiene. L'impianto sarà costituito dai seguenti elementi:

- rete interrata/o a vista di alimentazione dal contatore ai locali centrale idrica;
- gruppo di pressurizzazione automatico a servizio dell'edificio eseguito in conformità a quanto richiesto dall'ente erogante;
- colonne montanti dalla rete orizzontale fino ai moduli di contabilizzazione
- rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda per gli apparecchi sanitari di ciascuna unità

immobiliare.

Le tubazioni all'interno degli appartamenti per la distribuzione dell'acqua fredda, rivestite con guaina anticondensa, e dell'acqua calda, coibentata in conformità alla Legge 10\91 e successive modifiche, saranno poste in opera in multistrato.

In ogni bagno sarà posizionato un collettore di distribuzione idrosanitaria a incasso ispezionabile per la gestione delle varie utenze attraverso singole intercettazioni in ottone.

I diametri delle tubazioni di distribuzione saranno calcolati in modo da consentire la corretta portata in ogni punto di erogazione.

Le tubazioni, prima di alimentare ciascuna unità immobiliare, saranno fornite di rubinetti di intercettazione poste all'interno di ciascun modulo di contabilizzazione. Il tutto sarà realizzato conformemente alla normativa vigente.

4.12 Impianto di irrigazione per terrazze

È prevista la dotazione di un punto acqua per ogni alloggio provvisto balcone/terrazzo.





5. Sanitari e Rubinetterie

5.1 Bagni

Tutti i bagni saranno dotati di sanitari e rubinetteria di alto livello. I sanitari saranno CATALANO linea ITALY



Geberit
Sigma 20



5.1 Bagni

Tutti i bagni saranno dotati di sanitari e rubinetteria di alto livello.
La rubinetteria GEDA linea ROON



Cromo



Nikel spazzolato



Canna di Fucile



Oro Satinato



Rame Satinato



Blue Grey



Ottone Satinato



Bianco Opaco



Tortora Light



Medium Grey



Green Grey



Iero Opaco

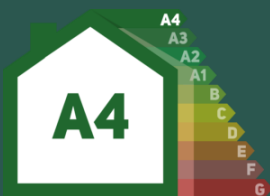
5.2 Bagni

Tutti i bagni saranno dotati di sanitari e rubinetteria di alto livello.
La rubinetteria GEDA linea ROON



6. Classe energetica

Tutti gli accorgimenti tecnici e tecnologici di seguito descritti, che si sono resi necessari per l'edificazione di questo edificio, sono pensati in funzione di un elevato rispetto dell'ambiente e di un notevole risparmio energetico in termini di gestione delle energie richieste per il suo funzionamento e mirano al raggiungimento della Classe "A4" dell'edificio.





7. Il Palazzo Minardi

7.1 Piano Terra

Appartamento 05

Superficie: 57,74 mq

1. Soggiorno / Angolo cottura
2. Disimpegno
3. Bagno
4. Camera 01



7.2 Piano Terra

Appartamento 06

Superficie: 55,40 mq

1. Soggiorno / Angolo cottura
2. Camera
3. Bagno

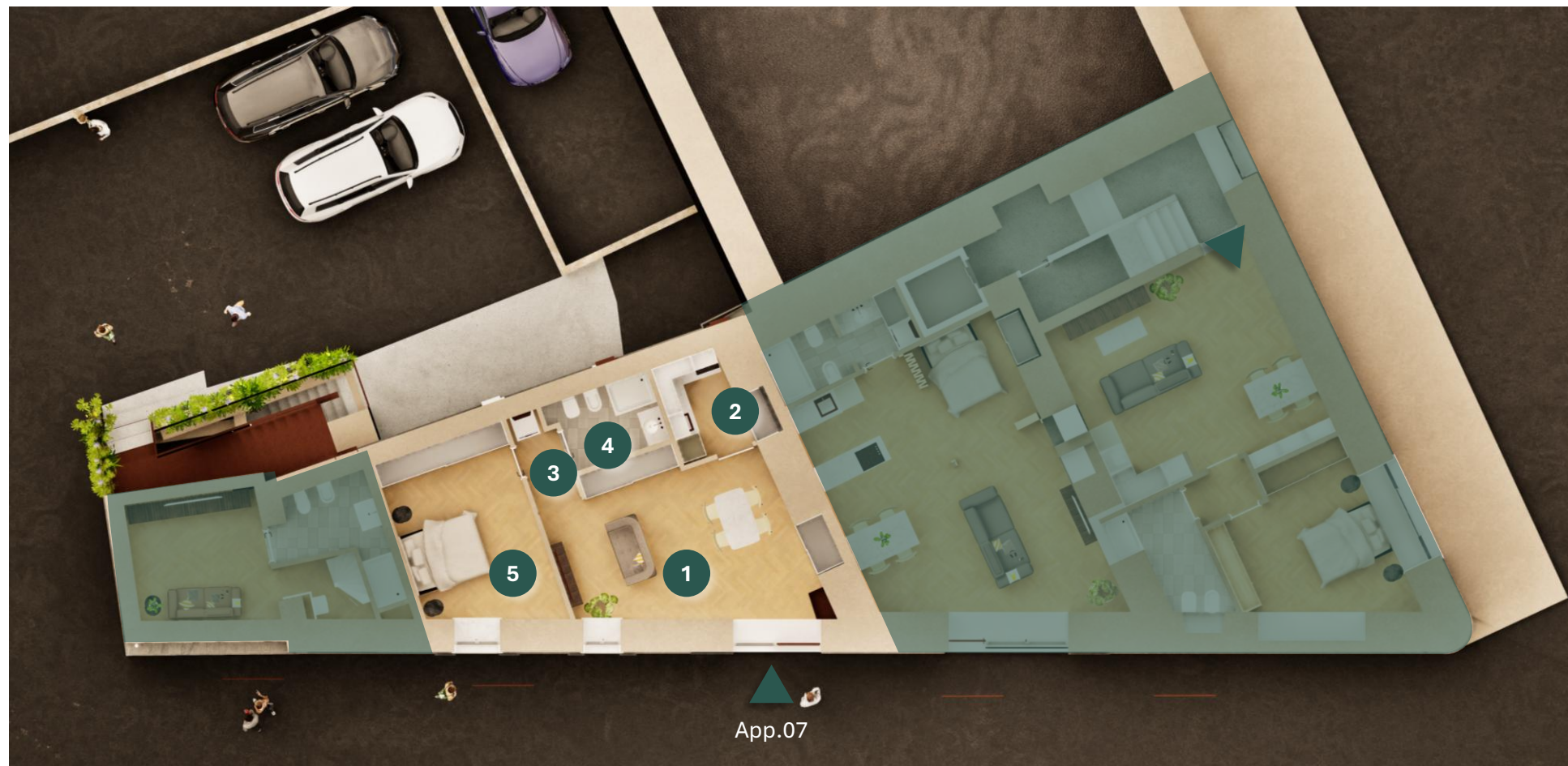


7.3 Piano Terra

Appartamento 07

Superficie: 61,21 mq

1. Soggiorno
2. Cucina
3. Disimpegno
4. Bagno
5. Camera

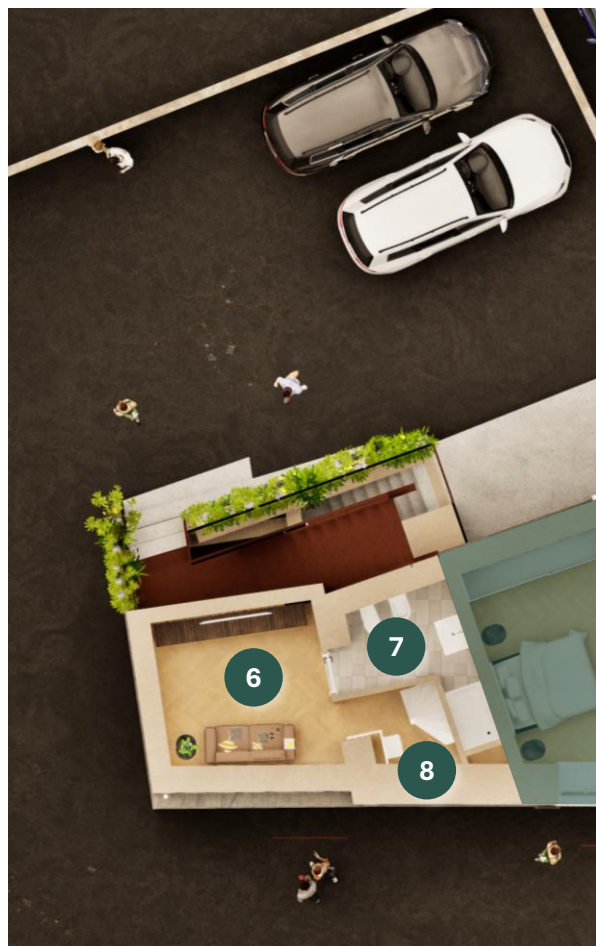


7.4 Piano Ammezzato

Appartamento 01

Superficie: 96,50 mq

1. Ingresso
2. Soggiorno / Cucina
3. Disimpegno 01
4. Bagno 01
5. Camera 01
6. Camera 02
7. Bagno 02
8. Disimpegno 02
9. Terrazzo : 11,00 mq

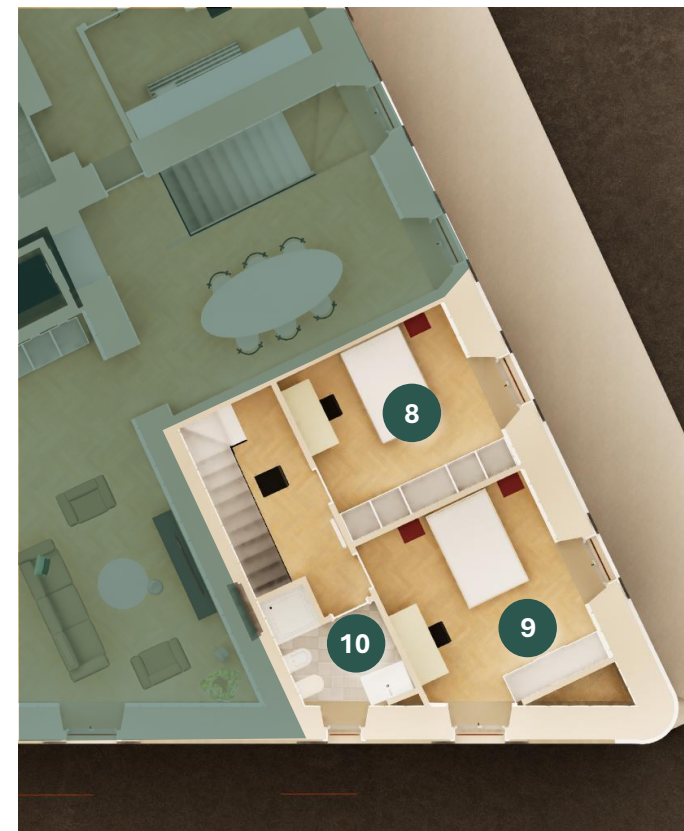


7.5 Piano Primo

Appartamento 02

Superficie: 164,40 mq

- | | | | |
|---------------|--------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1. Ingresso | 4. Camera 01 | 7. Soggiorno / Cucina | 10. Bagno 03 |
| 2. Bagno 01 | 5. Camera 02 | 8. Camera 03 | 11. Terrazzo : 63,16 mq |
| 3. Disimpegno | 6. Bagno 02 | 9. Camera 04 | |



7.6 Piano Secondo

Appartamento 03

Superficie commerciale: 153,00 mq

1. Ingresso
2. Cucina
3. Soggiorno
4. Disimpegno
5. Camera 01
6. Bagno 01
7. Camera 02
8. Bagno 02
9. Terrazzo : 16,90 mq



7.7 Piano Secondo

Appartamento 04

Superficie commerciale: 135,74 mq

1. Soggiorno
2. Cucina
3. Camera 01
4. Bagno 01
5. Disimpegno
6. Bagno 02
7. Camera 02



PALAZZO MINARDI

Via Luciano Manara, 1 – Frascati

GARANZIE

Tutte le opere saranno eseguite a regola d'arte entro i limiti di tolleranza. L'abitazione verrà consegnata priva di difetti che possano pregiudicare l'utilizzo del bene e garantita secondo i termini di legge

Cristofari.
MATERIA E DESIGN

