

## **PREMESSA**

*Riqualificazione architettonica, microclimatica ed adeguamento alle normative per il risparmio energetico*

*secondo il D. Lgs. 192/05 e D. Lgs. 311/2006*

L'intervento consiste nella riqualificazione architettonico – urbanistica dell' "ex Palazzo Grassetto" in Padova Largo Europa 16, edificato tra la fine degli anni '50 ed i primi anni '60, con una ristrutturazione radicale a valenza ambientale, pur non rinunciando ad un elevato livello di comfort.

*Nel progetto si riassume la sinergia tra la qualità architettonica e la sostenibilità ambientale.*

Con riferimento all'aspetto morfologico del fabbricato, vengono ridefiniti i prospetti delle facciate sud ed ovest che danno su Largo Europa e Via Matteotti come pure le pareti di facciata interna, lato cortile, vengono ridefinite, rimodulate ed adeguate alle normative di contenimento energetico mediante il rifacimento degli intonaci, dei serramenti e delle tamponature.

Sul tetto invece, viene realizzato un giardino pensile per assicurare una coibentazione efficace e naturale e per contribuire all'abbattimento delle polveri in atmosfera. L'acqua piovana sarà recuperata e stoccata nei serbatoi posti al piano interrato dai quali partiranno l'impianto idrico antincendio condominiale e la rete idrica per l' eventuale alimentazione dell' impianto di irrigazione.

## ***PARTI COMUNI***

### **FACCIATE**

Le facciate sud ed ovest vengono realizzate, dopo la demolizione dei tamponamenti esistenti, con pareti modulari monocromatiche e finestre già inserite, rispondenti alle normative per il risparmio energetico in conformità al D.Lgs. 192/05 e D. Lgs. 311/2006.

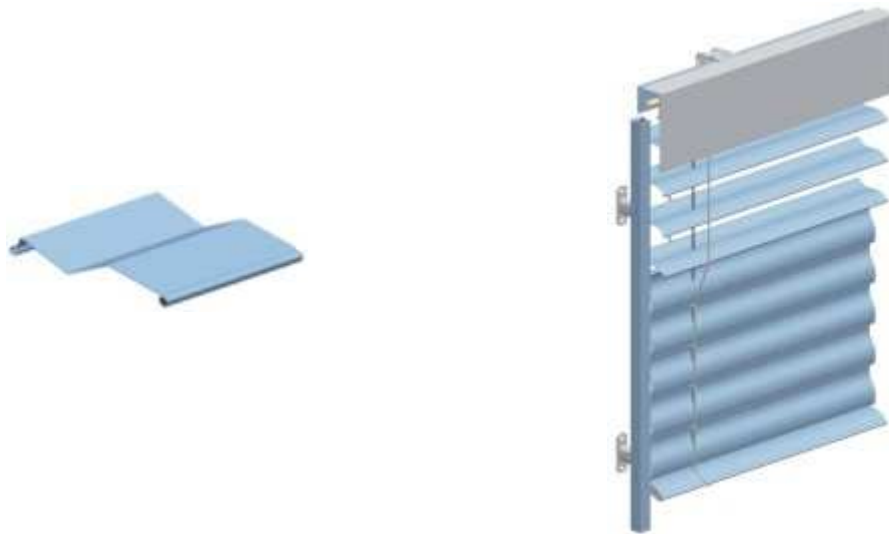
Sulle suddette facciate viene realizzata una "doppia pelle" aperta sui 4 lati, con pannelli di vetro accoppiati su montanti metallici a vista ricurvi posti ad una distanza minima dalla linea di facciata di 10 cm. nella parte inferiore/superiore ed inferiore a 100 cm. nella parte centrale.

In questo modo si crea una ventilazione naturale ascendente che contribuisce ad assicurare:

- ❖ condizioni di benessere all'interno dei locali sia nel periodo invernale che nel periodo estivo;
- ❖ ricambio d'aria dimezzato, in termini di tempo, rispetto ad una condizione normale;
- ❖ protezione dagli agenti atmosferici;
- ❖ controllo dell'irraggiamento solare;
- ❖ isolamento acustico;
- ❖ resistenza meccanica.

## FRANGISOLE

Per le finestre/portefinestre delle facciate esterne, come da normativa per il risparmio energetico D.Lgs 192/05 e D.Lgs. 311/06 (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), è prevista la posa di frangisole tipo HELLA AR 92, o similari a scelta della D.L., motorizzate ral 9006 con lamelle di alluminio a Z, complete di cassonetto, guide ed ogni suo componente ritenuto necessario dalla D.L. per il perfetto funzionamento nonché rivelatore elettrico automatico di vento e sole.



## **OMBREGGIANTI**

Per le finestre e portefinestre delle facciate interne lato cortile, vengono installati ombreggianti HELLA VB 202, o similari a scelta della D.L. motorizzati con unità sporgente, guide ral 9006 complete di cassonetto ed ogni suo componente ritenuto necessario dalla D.L. per il perfetto funzionamento, e rivelatore elettrico automatico di vento, sole e pioggia.

L'utilizzo degli oscuranti consente sia di assicurare una protezione dal sole e dagli agenti atmosferici oltre che una regolazione della luce proprio grazie alle caratteristiche del tessuto.



## **AREA CORTILE/PARCHEGGIO**

La pavimentazione dell'area cortile/parcheggio viene realizzata in pietra d'arredo o similare a scelta della D.L. con superficie bocciardata antiscivolo di ampia pezzatura.

## **IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACQUA SANITARIA**

Attualmente per riscaldare l'edificio si ha un impiego annuo di circa 100 quintali di gasolio e l'impianto, realizzato con tecnologia anni '60, oltre a non garantire un rendimento adeguato agli standard attuali, è altamente inquinante.

I nuovi impianti di riscaldamento e raffrescamento hanno una produzione centralizzata ma con gestione autonoma per singola unità per la regolazione della temperatura ambiente e dell'orario di funzionamento (conta-ore). La centrale termica è costituita da caldaie a condensazione a cascata, alimentate a gas metano, che potranno migliorare il rendimento, diminuendo i consumi, abbattendo completamente l'emissione di polveri sottili e diminuendo in maniera sensibile la produzione di anidride carbonica per il 35-40%.

L'impianto di produzione di acqua calda per usi igienico - sanitari è costituito da un bollitore a ripristino rapido, installato nella centrale termofrigorifera, dotato di scambiatori estraibili. L'impianto è dotato di tubazioni di ricircolo d'acqua per consentire l'erogazione di acqua calda al rubinetto in tempi ridotti evitando lo spreco d'acqua, nelle fasce orarie che verranno stabilite dalla D.L.

L'impianto di produzione di acqua refrigerata utilizzato per il raffrescamento estivo degli ambienti, è dotato di un sistema di recupero del calore di condensazione prodotto dal refrigeratore d'acqua stesso, che consente non solo un notevole risparmio energetico ma anche un aumento della resa dell'intero sistema in quanto l'energia termica prodotta dal funzionamento delle apparecchiature, prima di essere smaltita in ambiente, viene utilizzata per pre-riscaldare l'acqua per usi igienico-sanitari. Praticamente i gruppi termici, nel periodo estivo, non entreranno in funzione consentendo un notevole risparmio sul consumo di gas metano e la riduzione di gas inquinanti di combustione.

*La filosofia di questa progettazione consente:*

- ❖ **Riduzione dell'inquinamento e dei consumi energetici;**
- ❖ **Aspetto estetico meno invasivo** in quanto le apparecchiature (gruppi termici e refrigeratore d'acqua) si trovano all'esterno dell'edificio all'interno di un' apposita centrale termofrigorifera;
- ❖ **Affidabilità** in quanto la produzione dell'energia termica avviene in modo modulare e, il blocco o la rottura di un modulo, consente comunque il funzionamento degli impianti;
- ❖ **Certificazione energetica** in quanto dopo l'intervento di riqualificazione, riusciremo a rientrare tra le classi più elevate dell'attuale normativa in campo di contenimento energetico.

## **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Verranno applicati dei pannelli fotovoltaici CIS di Würth Solar su parte della facciata sud dell'immobile, che convertono energia solare in energia elettrica da utilizzare per il fabbisogno dei servizi condominiali.

La tecnologia CIS di Würth Solar offre prestazioni eccezionali anche con poca luce e garantisce affidabilità ed alte prestazioni anche in condizioni climatiche non proprio favorevoli. Le celle, ricoperte da un vetro trasparente, assicurano resistenza all'impatto e protezione contro grandine, neve, ghiaccio ed influssi ambientali.

I moduli CIS sono privi di saldatura e si adattano alle più svariate esigenze relative alla forma, alla geometria ed alle caratteristiche elettriche. Infatti oltre all'utilizzo classico in impianti su tetti, i moduli CIS sono ideali per l'integrazione su facciate e come elementi di copertura grazie anche al loro aspetto elegante.

## **INGRESSI PRINCIPALI E VANI SCALA**

Nell'edificio vengono mantenuti i due accessi pedonali ai vari piani con l'ingresso principale da Largo Europa; i vani scala vengono modificati ed adeguati e, ai bordi della parete esterna lato cortile, vengono posizionati ascensori panoramici con

rivestimento in vetro, opportunamente dimensionati secondo le normative vigenti, in maniera da garantire il superamento delle barriere architettoniche.

I vani scale e gli androni di uso comune saranno forniti con pavimenti in pietra d'arredo ricostruita, gres porcellanato o marmo con superficie bocciardata antiscivolo di ampia pezzatura a discrezione della D.L. così come la finitura ed il colore.

E' prevista la finitura di alcune superfici con rivestimenti in resina dove stile e colore caratterizzeranno i due androni.

Per ogni vano scale è previsto un doppio impianto di ricezione televisiva terrestre tradizionale e satellitare di tipo digitale.

### **ASCENSORI PANORAMICI**

Vano corsa in cemento armato lato fissaggio impianto e porte di piano, parete laterale e di fondo tramite struttura autoportante con rivestimento in vetro omologato. Impianti di tipo a fune macchina in alto interno vano con gruppo motore tipo gearless a magneti permanenti.

Cabina con pannelli in acciaio inox satinato, o similare a scelta della D.L.; pavimento in lamiera di acciaio rivestito in gomma liscia, illuminazione diffusa tramite lampade fluorescenti installate su apposito diffusore tipo a fori irregolari, specchio su mezza parete di fondo con corrimano tondo. Porta automatica con apertura laterale a due ante controllata da fotocellule e sistema automatico sensibile ad invertire il senso di marcia a contatto con un ostacolo.

Bottoniera in cabina con dicitura in rilievo Braille completa di pulsanti di manovra, pulsante di allarme luminoso, pulsante apertura porte, segnalazione luminosa allarme ricevuto, segnalazione a display posizione e direzione cabina, lampada illuminazione emergenza, segnalazione sonora gong arrivo al piano, citofono per comunicare con il locale macchina per la manovra di emergenza, apparecchiatura per il telesoccorso.

Bottoniera ai piani con pulsanti luminosi di chiamata con dicitura in rilievo Braille, segnalazione luminosa di occupato, segnalazione luminosa di allarme, segnalazione a display posizione e direzione cabina.

Segnale di allarme predisposto al piano primo e sesto adiacente al vano corsa con suoneria elettronica a suono intenso, completa di accumulatore ad elevata capacità per garantire il funzionamento in mancanza di energia elettrica.

## **ILLUMINAZIONE PARTI COMUNI**

L'illuminazione dei vani scala, dell'authorimessa nonché l'illuminazione esterna viene controllata da un sistema centralizzato "BUS" interfacciabile tra l'altro con il sistema videocitofonico e predisposto anche per il controllo via web.

Le apparecchiature di comando dei vani scale sono di tipo innovativo **in acciaio inox a filo parete**, o similare a scelta della D.L.

## ***SINGOLE UNITA' DIREZIONALI***

### **PORTONCINI D'INGRESSO**

Saranno blindati, resistenti al fuoco e realizzati con intelaiature e foderatura in acciaio spessore mm 20/10, rivestiti in pannelli, cerniere in numero adeguato, serratura di sicurezza a tre punti di chiusura e rostri laterali con defender di protezione, chiave a cilindro a profilo europeo, maniglia in acciaio satinato, completo di opere morte in acciaio e guarnizioni in gomma siliconica, paraspifferi , spioncino e cornici. Il colore esterno sarà scelto dalla D.L.

### **INTERNO UFFICI**

Gli uffici saranno consegnati open – space.

Le porte interne avranno un rivestimento in laminato di alta qualità o MDF pantografate con possibilità di scelta tra la finitura in laccato bianco o essenza di legno di varie tonalità. Le maniglie saranno tipo Olivari in acciaio satinato o p.v.c. colorato a scelta della D.L.

Le pareti ed i soffitti saranno intonacati e tinteggiati con pittura di tipo traspirante.

### **PAVIMENTAZIONE**

Il piano di calpestio verrà realizzato mediante pavimento sopraelevato per interni (h. 15 cm) con l'impiego di pannelli modulari incapsulati di dimensioni 60 x 60 cm, certificati in classe 1 per la reazione al fuoco e all'acqua. La finitura superiore potrà variare da molteplici opportunità ad oggi collaudate che vanno dai gres (oggi di qualità elevatissima) costituiti da sabbia quarzifera pressata e rettificata a lucido o similare nelle colorazioni e tonalità del tipo a campione, a tutte le finiture di prefinito in legno con essenze di 1^ scelta commerciale o similari tra una vasta gamma di colori del tipo iroko, merbau e rovere, secondo quanto concordato tra la D.L. e l'utilizzatore.



### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE**

A filo pavimento, lungo le pareti perimetrali e sotto una griglia continua ed ispezionabile, oppure all'esterno, a discrezione della D.L., verranno installati dei fan-coils, nella quantità necessaria per garantire l'ottimale riscaldamento e raffrescamento degli ambienti.

## **IMPIANTO ELETTRICO**

Tutte le unità ad uso ufficio del piano primo e seguenti, saranno dotate di quadro a norma con comandi e regolazioni degli impianti di pertinenza e la predisposizione per alcune suddivisioni in zone, impianto videocitofono e pulsante apriportone d'ingresso a piano terra. La distribuzione interna sarà limitata alla predisposizione di tubazioni per trasmissione dati, alla predisposizione di tubazioni antenna Tv, allacciamenti macchine, sistemi di climatizzazione e quadri elettrici di unità.

La tipologia dell'impianto sarà di tipo BTICINO AXOLUTE ed il posizionamento dei vari componenti sarà fedele al progetto esecutivo e qualsiasi variazione sarà a discrezione della D.L.

## **SERVIZI IGIENICI**

Si prevede l'utilizzo di apparecchi sanitari in porcellana bianca di qualità, del tipo sospeso o a parete, a discrezione della D.L., della ditta POZZI-GINORI o similare, completi di casetta ad incasso con doppio pulsante economizzatore e gruppi di erogazione a miscela della ditta IDEAL STANDARD o similare.

Le finiture saranno in piastrelle di gres sia a pavimento che a parete fino ad una altezza di 1 metro. I servizi verranno completati con prese elettriche e punti luce adeguati.

## **PRECISAZIONI**

Costi esclusi dal prezzo dell'immobile:

- Allacciamenti metano, luce, acqua, telefono;
- Accatastamenti;
- Eventuali varianti richieste e relativo progetto.

Tutte le forniture di materiali possono essere modificate da Parte Promissaria Acquirente, in tal caso le modifiche richieste dovranno essere comunicate a Parte Promittente Venditrice in tempo utile prima dell'inizio delle forniture e/o lavorazioni, la quale si riserva la facoltà di accettare previa verifica della fattibilità e delle tempistiche. La corresponsione delle modifiche deve essere saldata direttamente alla ditta fornitrice e/o installatrice. In ogni caso tutti i lavori edili saranno eseguiti esclusivamente dall'impresa costruttrice o da imprese di fiducia della stessa; parimenti tutte le forniture dovranno essere richieste solo alle ditte indicate nel presente capitolato o scelte da Parte Promittente Venditrice o accettate preventivamente.

Durante l'esecuzione dei lavori, Parte Promissaria Acquirente potrà richiedere l'esecuzione di opere supplementari o modifiche che Parte Promittente Venditrice potrà eseguire oppure no, a suo insindacabile giudizio sulla fattibilità degli stessi, previa corresponsione del prezzo di tali opere redatto da Parte Promittente Venditrice o dal fornitore stesso.

Le dimensioni dei vani ultimati possono discostarsi dalla quota riportata dal disegno di progetto, pertanto per l'arredamento le misure dovranno essere rilevate in loco a fine lavori di intonacatura e pavimentazioni degli ambienti interni.

Parte Promissaria Acquirente potrà visitare il cantiere con i tempi e le modalità che verranno indicati dal Responsabile della Sicurezza.

Parte Promittente Venditrice si riserva la facoltà di apportare ai progetti le eventuali modifiche che riterrà migliorative o comunque necessarie o che venissero richieste dalle Autorità preposte al Comune.

A tale scopo si precisa che le planimetrie eventualmente allegare al presente documento o al preliminare di vendita sono planimetrie architettoniche e non esecutive, quindi potranno subire durante la realizzazione dell'opera lievi modifiche.

*Le immagini contenute nel capitolato non sono contrattualmente vincolanti. La D.L. si riserva la facoltà di apportare tutte le modifiche che riterrà necessarie.*

OPERE SPECIALI

Saranno a carico di Parte Promissaria Acquirente. le spese per le seguenti opere o prestazioni aggiuntive:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Padova,

PER ACCETTAZIONE INTEGRALE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO

Parte Promittente Venditrice

("Parte Promittente") \_\_\_\_\_

Parte Promissaria Acquirente

("Parte Promissaria") \_\_\_\_\_

Parte Promissaria Acquirente dichiara di aver letto e di accettare tutte le disposizioni contenute nel presente "capitolato descrittivo delle opere".

Parte Promissaria Acquirente

("Parte Promissaria") \_\_\_\_\_

