

CORTE *dei* DRAPPI



LA QUALITÀ COSTRUTTIVA *della* TUA CASA.

Il capitolato delle opere

OiKìa

■ INIZIATIVE IMMOBILIARI ■



L'ECOSOSTENIBILITA' SECONDO NOI.

Il nostro lavoro è soprattutto di attenzione e rispetto: per le caratteristiche originarie dell'edificio come testimonianza storica, per l'utilizzo efficiente dell'energia e per il consumo consapevole, ma soprattutto rispetto per l'uomo che abiterà questa casa, che la vorrà bella, poco dispendiosa e facile da utilizzare, continuando a scriverne la storia.

Un edificio sostenibile per noi è prima di tutto quello che si recupera senza utilizzo di nuovo terreno, senza manipolazione del sottosuolo, salvaguardando le opere, i materiali e le risorse di chi ci ha preceduto.

Un edificio storico è ecologico per definizione, dato che fino alla seconda guerra mondiale gli additivi chimici in edilizia erano pressoché inesistenti. L'energia inglobata nei materiali presenti nell'edificio è davvero molta e sostituire degli elementi significa sprecarne molta per nuove produzioni, smaltimento e trasporto.

Conservare questa memoria richiede un attento progetto di recupero e trasformazione che non sarebbe possibile senza il nostro desiderio, come costruttori, di realizzare una costruzione migliore, senza la sensibilità dell'Architetto Milena Bertotto Rosso, donna appassionata, senza l'esperienza e consapevolezza tecnica dell'Ing. Chiale e i progettisti termotecnici Arch. Fop, Arch. Tiengo e Ing Guiot, senza il contributo degli artigiani che traducono in opera i nostri progetti. Tutti comprendono e condividono le nostre idee.





Il restauro
conservativo,
la struttura
e le murature.



LA STRUTTURA

La struttura esistente racconta la storia dell'edificio costruito in momenti diversi. Ad una struttura di base in muratura portante sono abbinati solai in muratura di diversa tipologia, come volte gotiche a crociera, voltini, volte a botte, volte a padiglione, ma anche antichi solai in legno. Si tratta di un vero e proprio restauro conservativo in cui ogni particolare è curato con delicatezza per non rompere l'equilibrio dell'antico rimasto immutato nel tempo.

Tutta la parte strutturale sarà adeguata alle più recenti normative antisismiche, attuando soluzioni differenziate a seconda della situazione esistente. Le murature portanti saranno sostanzialmente mantenute e, ove serve, opportunamente rinforzate. Così i solai in muratura. I solai in legno, a causa del loro naturale deterioramento, saranno sostituiti con solai in acciaio – cemento ammassati alle murature portanti.





COPERTURA E STRUTTURA PORTANTE DEL TETTO

Il tetto sarà realizzato in legno lamellare con orditura in legno a vista composta da travi di colmo e puntoni con soprastante tavolato in legno piallato. Il legno a vista sarà trattato con impregnante antimuffa.

Il manto di copertura sarà costituito dagli originali coppi dell'antica copertura, opportunamente recuperati e integrati con coppi di nuova produzione del tipo anticato della stessa tipologia.

Pluviali esterni, grondaie, discese, faldali di copertura, lattonerie saranno realizzati in rame. Qualora alcuni pluviali fossero incassati nelle murature saranno in polietilene ad alta densità.

Il manto di copertura del Fabbricato A, con affaccio su via Sclopis, sarà costituito dalla seguente stratigrafia di materiali funzionali al miglior isolamento termico ed acustico.

Sul tavolato a vista saranno posati i seguenti materiali:

- Barriera al vapore avente anche funzione di tenuta all'aria;
- Doppio strato di pannelli in lana di roccia ad alta densità;
- Guaina impermeabilizzante;
- Copertura in coppi recuperati e integrati con nuovi similari;
- Lattonerie in rame.

Il manto di copertura del Fabbricato B, con affaccio verso via Umberto, sarà invece costituito dalla seguente stratigrafia di materiali.

Sul tavolato a vista saranno posati i seguenti materiali:

- Guaina impermeabilizzante;
- Copertura in coppi recuperati e integrati con nuovi similari;
- Lattonerie in rame.

Gli opportuni isolamenti termo-acustici delle zone abitabili saranno posizionati a pavimento del sottotetto non agibile.





MURATURE ESTERNE E PERIMETRALI ESISTENTI

Il restauro e l'opera di risanamento conservativo delle murature esistenti sarà condotto con il duplice obiettivo di garantire il massimo isolamento termico e acustico secondo le vigenti normative con certificazione in CLASSE ENERGETICA A, mantenendo intatte tutte le caratteristiche antiche dell'edificio. Le murature esterne e perimetrali esistenti saranno ripristinate e rivestite internamente da una controparete formata da un pannello isolante e da una lastra in FERMACELL, il tutto di spessore adeguato ai valori di isolamento termico e acustico.

Il FERMACELL è un materiale che non deve essere confuso con il tradizionale cartongesso. Infatti si tratta di lastre di gesso-fibra prodotte dalla XELLA fin dal 1971. Il particolare processo produttivo, durante il quale la fibra di cellulosa è omogeneizzata nel gesso allo scopo di "armarlo", conferisce a queste lastre ineguagliate proprietà tecniche: grande durezza superficiale, ottima tenuta di carichi sospesi quali pensili della cucina e del bagno, eccellente capacità di assorbire e cedere umidità per il miglior comfort interno.

MURATURE DI NUOVA EDIFICAZIONE.

Le murature di nuova edificazione saranno costituite da blocchi in laterizio o di cemento cellulare tipo gasbeton ad elevato potere termo-fonoisolante di adeguato spessore, in relazione alle esigenze tecniche e costruttive.

DIVISORI TRA UNITÀ

Saranno realizzati con blocchi in laterizio o di cemento cellulare tipo gas beton ad elevato potere termo-fonoisolante di adeguato spessore, con eventuale interposto materiale isolante termoacustico.

TRAMEZZI INTERNI.

Saranno realizzati con blocchi in laterizio o di cemento cellulare tipo gas beton ad elevato potere termo-fonoisolante di adeguato spessore o da doppie pareti in Fermacell.



www.fermacell.it



www.xella.com



IL COMFORT E L'EFFICIENZA ENERGETICA.

Una casa moderna deve garantire il massimo comfort di vita, deve essere calda, salubre, accogliente, deve utilizzare il più possibile fonti di energia rinnovabile per un risparmio economico, ma anche per garantire un futuro alle prossime generazioni.

Raggiungere questi obiettivi in un edificio storico non è semplice. Abbiamo agito su due fattori, l'INVOLUCRO, ossia i muri perimetrali, e gli IMPIANTI, cercando il meglio in assoluto, con un insieme di soluzioni che in stretta collaborazione permettono di raggiungere la più alta efficienza e semplicità con il massimo risparmio energetico.

Il progetto che stiamo realizzando è la coniugazione di tutto ciò e ci ha permesso di portare in CLASSE A Corte dei Drappi, mantenendone inalterato il fascino storico.





Gli impianti



IMPIANTO TERMICO

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA.

L'impianto termico è costituito da una centrale termica con caldaia a condensazione automatica a PELLETT - Sistema OEKOFEN che garantisce un consistente abbattimento dei costi di gestione con un elevato comfort di utilizzo, a basso impatto ambientale. L'impianto è totalmente automatizzato.

La centrale termica è dotata di apposito locale serbatoio, dimensionato per effettuare ricariche di materiale 3 volte all'anno ca, in modo semplice grazie ad un apposito sistema di insufflaggio del pellet direttamente nel locale serbatoio.

La centrale termica è dotata di caldaia ausiliaria a metano che interverrà solo nei momenti di massima richiesta di calore o produzione di acqua calda sanitaria.

1. caldaia 2. pellet 3. locale serbatoio 4. canna fumaria 5. centrale termica





All'interno di ogni unità abitativa la distribuzione del calore è realizzata mediante pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura in ogni stanza.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria centralizzato è dotato di cronotermostato per la regolazione individuale della temperatura all'interno della propria abitazione e contabilizzazione del calore e dell'acqua calda sanitaria per ogni singola unità abitativa.

Nei bagni sarà installato un termoarredo tubolare marca Irsap mod. Ares di colore bianco o marca similare per assicurare il massimo comfort.



IRSAP
i termoarredatori



OiKiA
INIZIATIVE IMMOBILIARI



**VMC - VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA.
IMPIANTO DI RICAMBIO ARIA CON RECUPERO DI CALORE.**

In ogni appartamento è installato un impianto di VMC, ventilazione meccanica controllata, un sistema di areazione degli ambienti abitativi con recupero di calore per il miglior comfort e salubrità degli ambienti: silenzioso, ecologico, ad altissima efficienza energetica e a basso consumo.

Gli apparecchi compatti e dal design elegante sono installati nei diversi ambienti, cedono all'esterno l'aria umida e viziata, catturando il calore e reimmettendolo negli ambienti interni. Il tutto gestito da un comando centralizzato in ogni appartamento.



ENERGIE RINNOVABILI. PANNELLI FOTOVOLTAICI E SOLARI

Si installeranno in copertura pannelli fotovoltaici di potenza pari a circa 4.5 KW per la produzione di energia elettrica condominiale.

L'impianto sarà integrato da un sistema di pannelli solari posti sulla copertura per il riscaldamento dell'acqua sanitaria in grado di coprire circa il 60 - 70% del fabbisogno annuo stimato. Un'impresa specializzata, scelta da Oikìa, curerà la realizzazione della centrale termica e la successiva gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, la lettura dei consumi e la ripartizione delle spese in base ai consumi effettivi.



CERTIFICAZIONI.

L'edificio sarà realizzato nel rispetto delle più recenti normative sul Risparmio Energetico (Decreto legislativo 29/12/2006 n. 311 e successive modifiche e integrazioni nazionali e regionali) e sull'isolamento acustico (L. 447/1995 e DPCM 5/12/1997) con l'utilizzo dei materiali descritti al fine di ottenere un Attestato di Certificazione Energetica –

APE CLASSE A





Gli impianti
idrosanitari



IMPIANTO IDROSANITARIO

Le serie proposte sono:

IDEAL STANDARD serie Connect,
DOLOMITE Serie Cristallo,
VILLEROY & BOCH Serie O Novo
ARTECERAM serie TEN
Rubinetterie HANSGROHE Focus

Apparecchi interni alle unità - bagni

Lavabo a pavimento del tipo con colonna o semicolonna, colore bianco con gruppo lavabo miscelatore monocomando con scarico automatico.

Bidet a pavimento, colore bianco con gruppo miscelatore bidet monocomando con scarico automatico.

Vaso a pavimento colore bianco, sedile serie pesante bianco, con lavaggio a mezzo cassetta incassata tipo **GEBERIT** o equivalente; placca **GEBERIT** bianca o cromata, doppio comando per minimizzare il consumo d'acqua.

Bagno con vasca. Vasca del tipo **IDEAL STANDARD serie Connect** o **Hafro Serie TUA**, misure 170x70 cm colore bianco con gruppo miscelatore vasca esterno monocomando con doccetta e troppo pieno del tipo **HANSGROHE Focus**.

Bagno con doccia. Piatto doccia misure 80x80 cm oppure 70x90 cm del tipo **IDEAL STANDARD Ultraflat** in vetroresina oppure del tipo **DOLOMITE Tenax** in gres porcellanato bianco con miscelatore monocomando da incasso, braccio doccia a snodo in acciaio inox e soffione anticalcare, miscelatore **HANSGROHE Focus**.

Attacco per alimentazione acqua e scarico per lavatrice nel servizio dove è prevista.

Apparecchi interni alle unità - cucina

Attacco per alimentazione acqua calda e fredda e per scarico del lavello e della lavastoviglie;

Rubinetto per gas metano con comando a leva e portagomma.



Serie Cristallo - DOLOMITE



Serie Ten - ARTE CERAM





Serie Connect – IDEAL
STANDARD



O NOVO - VILLEROY & BOCH



CONNECT IDEALSTANDARD

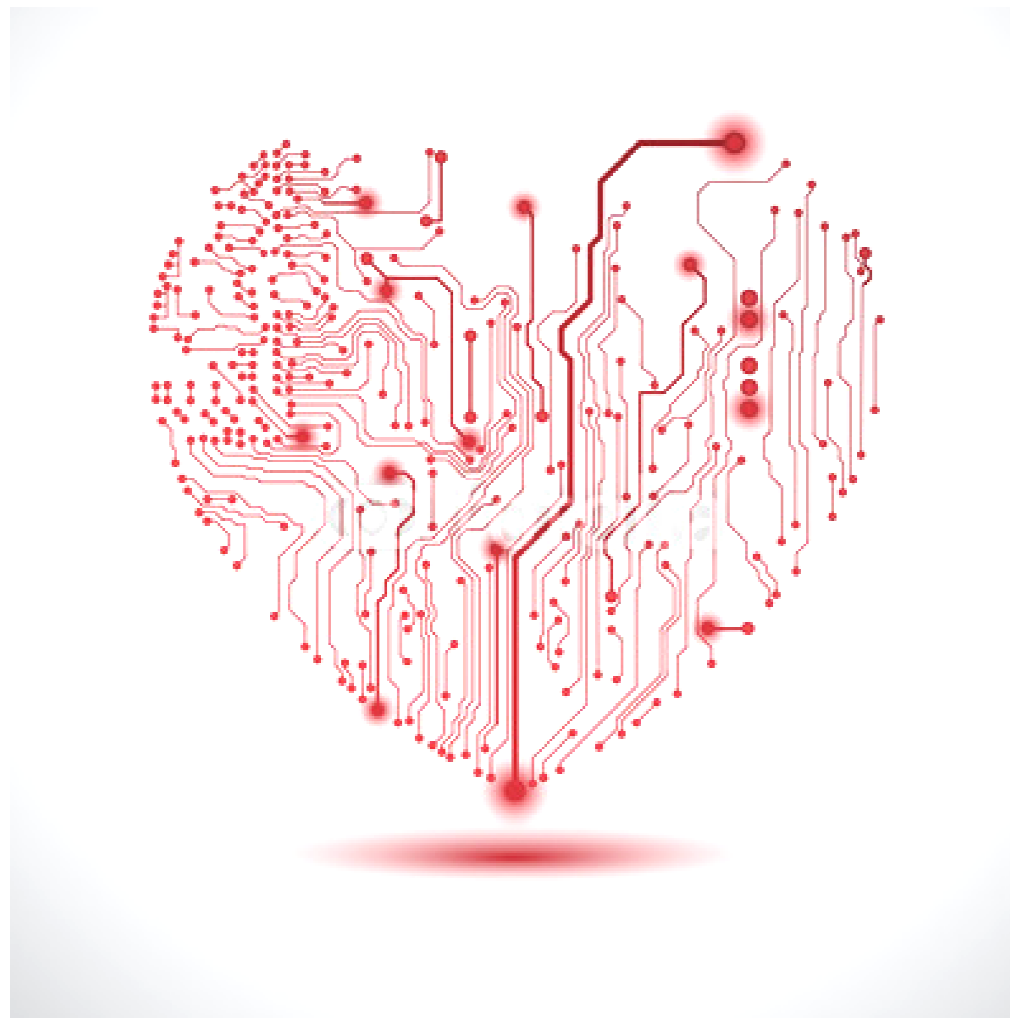


FOCUS - HANSGROHE



ULTRAFLAT IDEAL STANDARD





Gli impianti
elettrici

IMPIANTI ELETTRICI

In tutte le unità.

Quadro elettrico generale dell'unità, dotato di MTD magneto-termico differenziale 25A 0,03° 6 ka ad autoriarma, MT 10° per linea Luci e MT 16A per linea prese.

Contatori elettrici delle singole unità: installati in apposito locale condominiale con automatico differenziale di protezione in ogni appartamento.

Impianto Videocitofonico BTicino Serie Terraneo a colori al cancello carrabile Piazza Molines.

Impianto di antenna satellitare centralizzato.

Campanello per portoncino di ingresso al piano.

Predisposizione per impianto di antifurto: alimentazione per sirena, per inseritore accanto a portoncino di ingresso, predisposizione per antifurto perimetrale sulle aperture.

Frutti: incassati, con scatola rettangolare e frutto fissato a vite, di tipo componibile, del tipo BTicino serie Light con placca Bianca o serie similare.

Per cantine, autorimesse e locali impianti tecnici: frutti esterni, con corpo in p.v.c..

bticino®





Distribuzione interna appartamenti.

La quantità di punti luce e di prese potranno variare a seconda della planimetria e la distribuzione dell'appartamento.

Cucina

- 1 punto luce interrotto
- 1 presa per lavastoviglie
- 1 presa per piano cottura e forno
- 1 presa per cappa
- 1 presa bipasso per frigorifero
- 1 presa Schuko per soprapiano

Soggiorno

- 1 punto luce deviato
- 3 prese bipasso
- 1 presa per telefono
- 1 presa TV
- 1 presa Satellitare
- 1 presa bipasso
- Cronotermostato ambiente
- Punto Videocitofono
- Quadro generale

Disimpegno

- 1 punto luce deviato
- 1 presa bipasso

Camera da letto matrimoniale

- 1 punto luce deviato
- 2 prese bipasso
- 1 presa per telefono
- 1 presa TV
- 1 presa bipasso



Camera da letto

- 1 punto luce deviato
- 2 prese bipasso

Bagni

- 1 punto luce interrotto
- 1 punto luce interrotto specchio
- 1 presa bipasso accanto al lavabo
- 1 presa bipolare per lavatrice laddove prevista (prevista una presa ad appartamento)

Cantina (frutti esterni)

- 1 punto luce interrotto
 - 1 presa bipasso
- Collegamento all'appartamento di competenza.

L'impianto elettrico sarà completato da illuminazione condominiale degli ingressi, della corte interna, delle scale e del piano interrato.
Cancello carrabile automatico.



Home Automation

bticino
TERRANEO

OiKiA
■ INIZIATIVE IMMOBILIARI ■

ASCENSORE

Impianto a norma del DM 236 EN 81.2 DPR 162 del 30/04/1999, fornito dalla ditta **COZZI** – **GRUPPO MILLEPIANI** SPA del tipo con centralina oleodinamica costruita secondo le migliori caratteristiche di precisione e qualità, azionamento idraulico ad avviamento diretto. Impianto a 5 fermate da piano Terra a piano Attico. Cabina e vano in cristallo trasparente.



GRUPPO
MILLE
PIANI[®]
S.p.A.

COZZI
ASCENSORI

OiKiA
■ INIZIATIVE IMMOBILIARI ■



I serramenti
esterni e interni

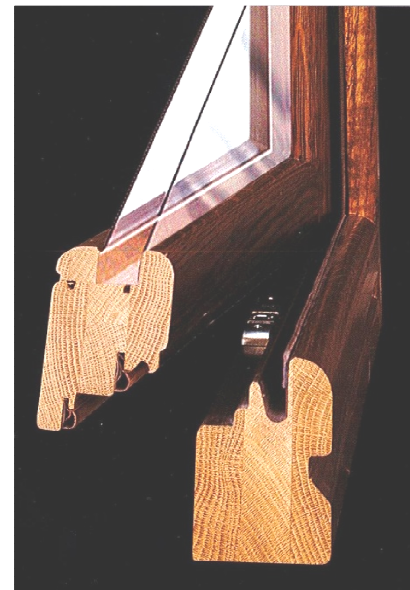


SERRAMENTI ESTERNI – finestre e porte finestre.

Saranno realizzati in legno LAMELLARE FINGER JOINT, costituiti da un telaio fisso ed una o due ante mobili, SEZIONE 68X90 mm doppia guarnizione, ferramenta tedesca MAICO e maniglie cromate HOPPE. Vetri basso emissivi ad alto potere di isolamento termico e acustico con valore di trasmittanza termica non superiore a $U=1,6$ con certificazione di tenuta all'aria, al vento e conformi alle recenti normative sulla Certificazione Risparmio Energetico.

I serramenti ripropongono fedelmente nel disegno quelli originali con decorazione di traversine a quadrotti alla piemontese e pannelli bugnati sulle porte finestre verso la corte con una elegante fresatura sul profilo "a foglia", impregnante tinta noce o finitura laccata.

In aderenza al progetto architettonico, ove presenti in origine, le ante oscuranti potranno essere costituite da persiane esterne con doghe orizzontali in legno. Laddove non siano presenti le persiane in facciata, l'oscuramento interno sarà realizzato da scuri interni, previsti solo nelle camere da letto, con impregnante di colore scuro o finitura laccata.



HOPPE®
La maniglia che arreda.



PORTONCINI D'INGRESSO.

Casa delle Rose, Casa dell'arco, Casa Blu, Casa dei Campanili.

Portoncino blindato Cilindro europeo, Classe antieffrazione 3.

Pannello interno liscio nelle finiture coordinate con le porte interne. Pannello esterno in legno. Lama para aria, spioncino, con maniglia interna e mezzo pomolo esterno in alluminio cromo satinato argento. Certificazioni per coibentazione termica e acustica.

Per tutti gli altri appartamenti.

Saranno costituiti da serramento in legno e vetro in totale aderenza ai serramenti presenti in facciata, dotati di serratura.





PORTE INTERNE

Porta in laminato ad anta tamburata con impiallacciatura in laminato e struttura interna alveolare. Disegno a una o doppia specchiatura o anta cieca liscia con 7 diverse finiture a scelta: noce nazionale, noce biondo, rovere, tanganika naturale, tanganika, ciliegio, bianco. Maniglia in finitura cromata argento.



PORTE CANTINA E LOCALI DI SERVIZIO CONDOMINIALI.

Porta tipo multiuso ad anta in lamiera metallica, zincata e verniciata in colore bianco con maniglia abs nero.

LE PAVIMENTAZIONI E I RIVESTIMENTI INTERNI.

Gli interni vissuti intensamente di questa dimora richiamano pavimentazioni, che come una seconda pelle, ne esaltano le stanze signorili, grandi e aperte. I colori sposano l'antico con tonalità neutre o forti e decise, con formati di grandi dimensioni che continuano in tutti gli ambienti anche sino al bagno senza soluzione di continuità, con finiture effetto legno in gres porcellanato, bello e indistruttibile in uno show room che ti accoglie come a casa.

Pavimentazioni appartamenti.

Piastrelle in monocottura o gres porcellanato smaltato di 1[^] scelta di primaria marca nelle nuance più contemporanee, di dimensione cm 45x45 oppure cm 30x30 o cm 33,3x33,3 posati con fuga di 3 mm, posa retta o diagonale a scelta del cliente.

Inoltre gres porcellanato smaltato effetto legno in listoni di dimensioni cm 12,5x50 – nelle colorazioni delle essenze più classiche a scelta, posati con fuga di 3 mm, posa sfalsata detta a tolda di nave. E' possibile scegliere queste pavimentazioni anche per i bagni, per i quali sono previste anche altre serie coordinabili con il rivestimento, come indicato di seguito.

Zoccolino in legno.

Pavimenti bagni.

Piastrelle in ceramica di 1[^] scelta di primaria marca, dimensioni cm 45x45, cm 33x33, cm 20x20 a seconda delle serie, posa diagonale o retta a scelta del cliente. Sono previste anche le serie di pavimenti indicate nella sezione "pavimenti appartamenti".

Rivestimenti bagni.

Rivestimento in piastrelle in ceramica di 1[^] scelta di primaria marca, dim. cm 25x38 o cm 20x20 posa retta orizzontale su tutte le pareti per un'altezza complessiva di cm 120 - 125, con esclusione dei vani doccia per i quali è previsto un rivestimento interno per un'altezza di cm 200 ca.

fornengo
SOLUZIONI PER ABITARE



**Pavimentazioni condominiali vani scala, giardini d'inverno e marciapiede privato.**

La pavimentazione per esterno, laddove sarà possibile, sarà realizzata recuperando dei pavimenti anticamente utilizzati nel palazzo e restaurati: lastroni di Luserna, quadrotti in cotto, cementine.

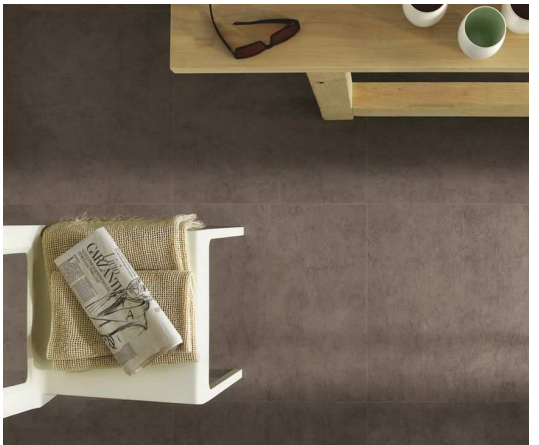
Pavimentazione cantine, locali di servizio interrati

Piastrelle di gres porcellanato a tutta pasta di 1[^] scelta di primaria marca delle dimensioni di circa cm 12,5x25 o cm 20x20 posa retta a discrezione della committenza.

Pavimentazione cantine, locali di servizio, box auto al piano terra

Pavimentazione in cemento opportunamente trattato.







OPERE IN FERRO.

Tutti gli elementi in ferro, quali inferriate, ringhiere dei ballatoi e balconcini, il cancello d'entrata, saranno opportunamente recuperati e riposizionati così com'erano e dov'erano, senza modificare le irregolarità del vecchio ferro forgiato e senza alterare la colorazione ossidata ruggine del ferro, anche se con un trattamento protettivo trasparente.

ALLACCIAMENTI, DORSALI E IMPIANTI DI SOTTOSERVIZI.

Saranno realizzati tutti gli allacciamenti necessari alle distribuzioni di rete idrica, fognaria, elettrica, gas metano e telefonica dal punto di attestazione delle società fornitrici alle singole utenze. L'allacciamento fognario al collettore comunale sarà costituito da idonea canalizzazione in pvc pesante con previsti pozzetti di ispezione.

Le dorsali degli impianti sia condominiali che privati vengono fotografati prima della loro copertura in modo che sia sempre possibile visionare i passaggi ad abitazione ultimata. Le fotografie sono poi fornite in copia digitale al cliente in "LIBRO ROSSO" raccolta di documenti di certificazione, manutenzione ordinaria e straordinaria della casa, che sarà consegnato a ciascun proprietario al momento della consegna dell'unità.

AVVERTENZE.

Nei casi in cui la presente descrizione tecnica preveda in alternativa diversi tipi, qualità e quantità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti o di impianti è facoltà dell'impresa costruttrice, a Suo insindacabile giudizio, decidere la qualità, i tipi, le lavorazioni ed i sistemi che ritiene più adatti. L'impresa ha la facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali ed estetici, purchè non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'edificazione dell'immobile e/o delle unità immobiliari.

Le immagini sono puramente indicative e non costituiscono presupposto contrattuale.



CORTE *dei* DRAPPI



www.cortedeidrappi.it

OiKIA

■ INIZIATIVE IMMOBILIARI ■

10094 Giaveno (TO) via Ruata Sangone 18 - tel. 011 93 63 005 - cell. 335 29 34 80 - info@oikia.biz