

Besselva

IL PALAZZETTO



La qualità costruttiva della tua casa

OiKIA
■ INIZIATIVE IMMOBILIARI ■

BESSELVA. PALAZZETTO BAROCCO.

C'era una volta un palazzetto ...
E' stato per lunghi anni il rifugio della famiglia Besselva.
Il capostipite Torquato, Direttore alla Ceirano, la moglie sarta in Torino con le figlie
Rossana e Marisa venivano qui dalla città con il trenino.

Questo palazzo appartiene al dna della nostra famiglia: erano i nostri nonni e le
nostre zie. E' un onore per noi farlo rivivere in tutta la sua bellezza.

L'elegante facciata con i suoi decori floreali in stucco tipici del barocco piemontese
appartiene a uno degli edifici più caratteristici e simbolici del centro storico.
Le finestre ad arco sembrano occhi che guardano una delle più belle e antiche
piazze di Giaveno.

Il nostro lavoro è ancora una volta quello di realizzare un edificio sostenibile,
recuperando l'esistente, senza manipolazione e artificio, salvaguardando le opere,
i materiali, la distribuzione degli spazi di chi ci ha preceduto.
Conservare questa memoria richiede un attento lavoro di recupero e trasformazione
che consiste nel progettare e costruire appartamenti che non alterino l'architettura e
la distribuzione dell'edificio, pur avendo tutte le comodità di una casa di oggi.



Besselva

IL PALAZZETTO



Il restauro
conservativo,
la struttura
le murature,
gli stucchi.

Besselva

IL PALAZZETTO



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.

COPERTURA E STRUTTURA PORTANTE DEL TETTO

Saranno mantenute le travature originali e laddove necessario saranno integrate con travi della stessa essenza per realizzare l'orditura tradizionale in legno a vista composta da travi di colmo e puntoni.

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.

Il manto di copertura sarà opportunamente isolato per realizzare un ottimale isolamento termico ed acustico e per raggiungere il massimo comfort invernale ed estivo, con possibilità di inserire finestre sul tetto, tipo Velux.

I travi originali rimarranno a vista con un tamponamento in pannelli tra trave e trave.



MURATURE ESTERNE, FACCIATA E STUCCHI.

Il restauro e l'opera di risanamento conservativo delle murature esistenti saranno condotti con il duplice obiettivo di garantire isolamento termico e acustico, mantenendo intatte tutte le caratteristiche antiche dell'edificio.

Le murature esterne e perimetrali esistenti saranno ripristinate. La facciata prospiciente piazza Sclopis e gli stucchi saranno completamente restaurati e ripristinati come erano anticamente. La facciata sarà trattata con intonachino a calce secondo colorazioni e tecniche originali dell'epoca.

MURATURE DI NUOVA EDIFICAZIONE.

Laddove necessario, 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. Così i divisori tra le unità saranno realizzati con elementi con potere termo-fonoisolante di adeguato spessore ed 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. 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.



www.fermacell.it



Gli impianti

IMPIANTO TERMICO

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA.

Ogni appartamento sarà dotato della propria caldaia a condensazione per una gestione autonoma e personalizzata dei consumi.

La caldaia sarà installata in un apposito locale adiacente l'appartamento o in apposite zone tecniche.

L'impianto di riscaldamento è dotato di cronotermostato per la regolazione individuale della temperatura all'interno della propria abitazione. La produzione di acqua calda sanitaria avverrà con l'ausilio di pompa di calore, secondo le più recenti normative sull'efficienza e sul risparmio energetico.

All'interno di ogni unità abitativa la distribuzione del calore in ogni stanza è realizzata mediante radiatori, Marca Zehnder o similare, di colore bianco, oppure, laddove sarà ritenuto più efficiente, sarà valutata la possibilità di pannelli radianti a pavimento.

Nei bagni sarà installato un termo arredo. Marca Zehnder o similare di colore bianco.



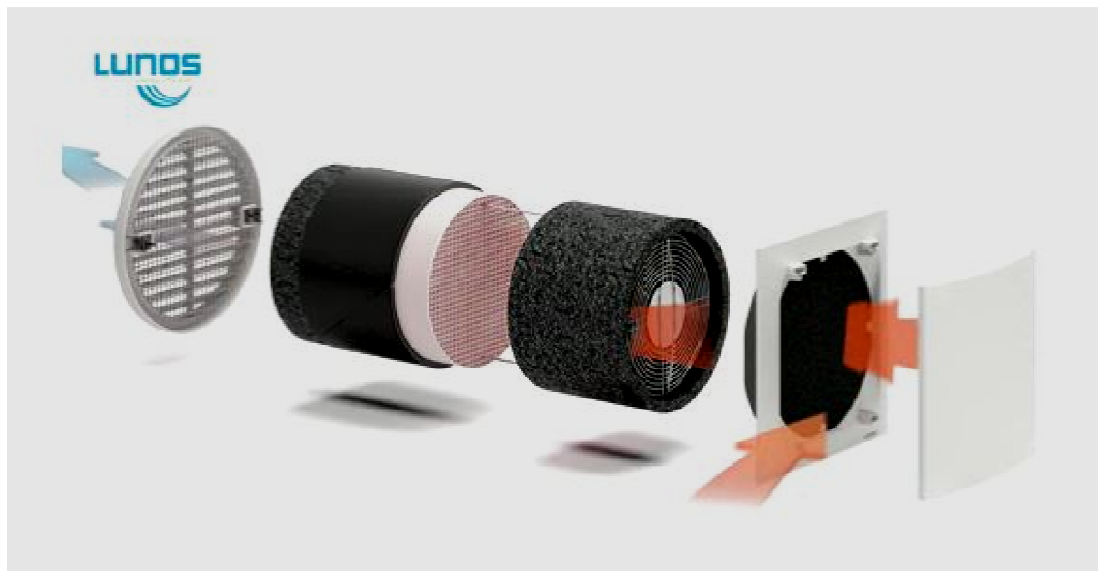
zehnder



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, catturano il calore e lo immettono nuovamente negli ambienti interni. Il tutto gestito da un comando centralizzato in ogni appartamento.



IMPIANTO IDROSANITARIO

Le serie proposte sono:

HIDRA CERAMICHE serie My

DOLOMITE Serie Gemma2,

GLOBO Ceramica Serie Grace

DURAVIT serie D-Code

Rubinerie GROHE Eurosmart, IDEAL STANDARD serie Ceraplan 3 o TEOREMA Serie Goodlife

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

Vaso filo muro, scarico a pavimento, colore bianco, sedile 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**, misure 170x70 cm colore bianco con gruppo miscelatore vasca esterno monocomando con doccetta e troppo pieno.

Bagno con doccia. Piatto doccia misure 80x80 cm oppure 70x90 cm del tipo **IDEAL STANDARD Ultraflat** in metacrilato colore bianco oppure del tipo **IDEAL STANDARD Serie Connect** in ceramica bianca con miscelatore monocomando da incasso, braccio doccia a snodo in acciaio inox e soffione anticalcare.

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.

Gli impianti
idrosanitari

Besselva
IL PALAZZETTO

Serie My – HIDRA CERAMICHE



DURAVIT

ceramica dolomite

GLOBO

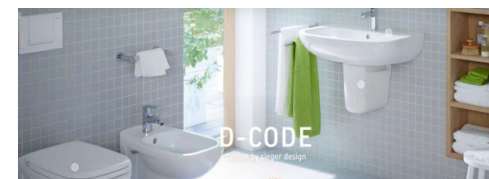
HIDRA
CERAMICA

OiKiA
INIZIATIVE IMMOBILIARI

Gemma2 – DOLOMITE



D – CODE DURAVIT



Besselva
IL PALAZZETTO

Serie Grace – GLOBO CERAMICHE



CONNECT IDEALSTANDARD



ULTRAFLAT IDEAL STANDARD



OiKiA
■ INIZIATIVE IMMOBILIARI ■

Besselva
IL PALAZZETTO

Serie Eurosmart - GROHE

Serie Goodlife - TEOREMA

Serie Ceraplan III - Ideal Standard



GROHE
ENJOY WATER®

teorema
RUBINETTERIA ITALIANA SINCE 1905
a member of WTS Group

ideal
STANDARD

OiKiA
INIZIATIVE IMMOBILIARI

IMPIANTI ELETTRICI

In tutte le unità.

Quadro elettrico generale dell'unità, dotato di MTD magneto-termico differenziale 25A 0,03° 6 ka ad autoriaro, 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 a colori o marca e serie simile all'ingresso di Piazza Sclopis. Impianto citofonico presso il cancello carrabile di Via delle Alpi.

Impianto di antenna satellitare centralizzato.

Impianto telefonico: solo predisposizione con corrugati per passaggio cavi telefonici.

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 ABB serie Chiara con placca Bianca o serie simile.

Per cantine, posti auto, locali caldaie e impianto nella cortile interno: frutti esterni, con corpo in p.v.c..



Gli impianti
elettrici

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, delle hall, della corte interna, delle scale.
Cancello carrabile motorizzato con ingresso da Via delle Alpi.

Guarda la purezza della Natura
semplice, bella, Chiara.



bticino
TERRANEO



Nice
Home Automation

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 **4 fermate da piano Terra su Piazza Sclopis a piano Attico**, quest'ultimo con accesso diretto all'interno dell'appartamento.

GRUPPO
MILLE
PIANI[®]
S.p.A.

COZZI
ASCENSORI



Besselva
IL PALAZZETTO



I serramenti
esterni e interni

OiKiA
■ INIZIATIVE IMMOBILIARI ■

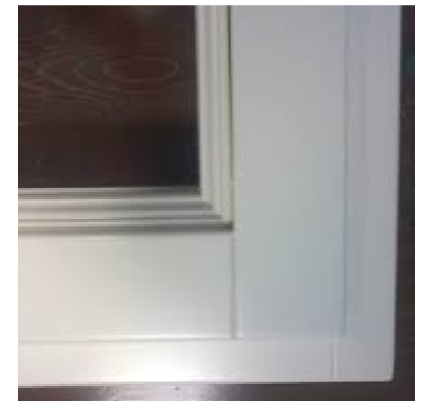
SERRAMENTI ESTERNI – finestre e porte finestre.

Saranno realizzati in legno LAMELLARE FINGER JOINT o altra essenza, costituiti da un telaio fisso ed una o due ante mobili, SEZIONE 68X90 mm doppia guarnizione, ferramenta tedesca e maniglie cromate. 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 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 è previsto solo nelle camere da letto e sarà realizzato da sistemi oscuranti interni.



PORTONCINI D'INGRESSO.

Portoncino blindato Cilindro europeo, Classe antieffrazione 3.

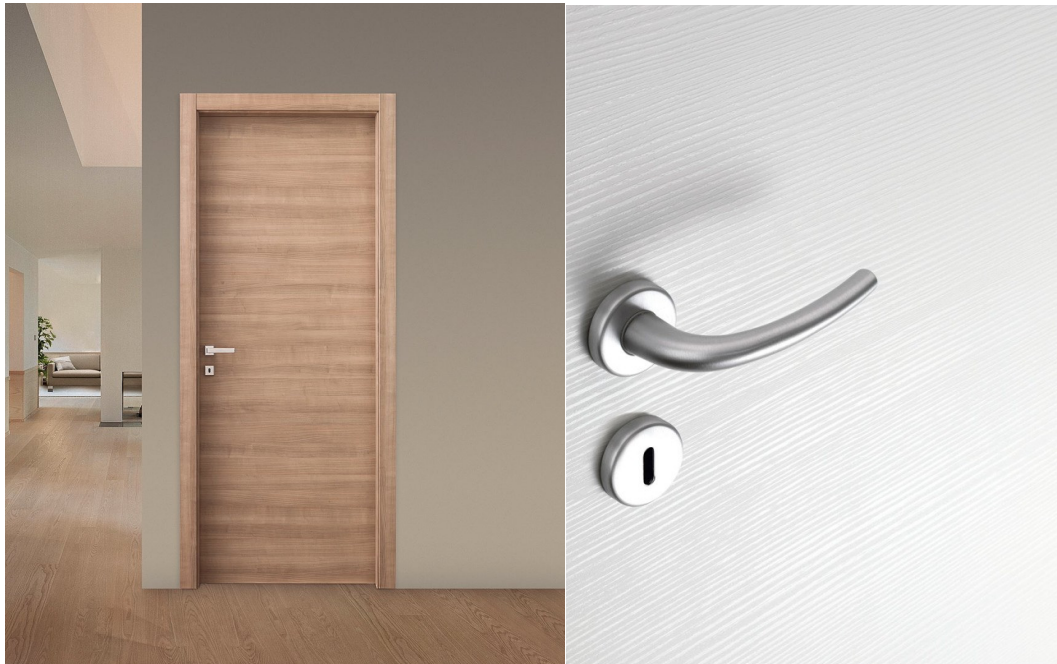
Pannello interno liscio nelle finiture coordinate con le porte interne. Pannello esterno in legno.

Lama para aria, spioncino, con maniglia interna e mezzo pomolo esterno in alluminio cromo satinato argento. Certificazioni per coibentazione termica e acustica.



PORTE INTERNE

Porta in laminato ad anta tamburata con impiallacciatura in laminato e struttura interna alveolare. Disegno anta cieca liscia con diverse finiture a scelta. 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.

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 – cm 15,5x62 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.

Besselva

IL PALAZZETTO



Besselva

IL PALAZZETTO



Pavimentazioni condominiali vani scala.

La pavimentazione, 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 oppure 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.

ALLACCIAMENTI, DORSALI E IMPIANTI DI SOTTOSERVIZI.

Saranno realizzati tutti gli allacciamenti necessari alle distribuzioni di rete idrica, fognaria, elettrica, gas metano e la predisposizione della linea 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.



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 l'Attestato di Certificazione Energetica.

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.



Besselva
IL PALAZZETTO

Palazzetto Barocco

Giaveno - Piazza Sclopis 6
www.oikia.biz

OiKiA
■ INIZIATIVE IMMOBILIARI ■

10094 GIAVENO – Via Ruata Sangone, 18 Tel. 011 93 63 005 - 335 29 34 80