

BERGAMO Via Amilcare Ponchielli 20

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



RESIDENZA GAIA

PREMESSA

Il capitolato descrittivo delle opere è il vademecum indicativo per chi vuole acquistare uno dei nostri appartamenti. In esso trovate una descrizione illustrativa dei materiali utilizzati nella costruzione, le principali tecniche costruttive, e gli impianti tecnologici adottati per raggiungere un elevato livello di qualità e prestazioni energetiche.

Chi acquista un immobile da noi, se ancora in costruzione, può personalizzare gli spazi interni, scegliere tra una vasta gamma di pavimenti, sanitari, rivestimenti e porte, integrare gli impianti con soluzioni extra capitolato.

RIFLESSIONE GAIA

Innanzitutto, Gaia, ovvero lieta di accogliervi e far vivere le emozioni di una nuova vita.

Aiutare le persone a fare una casa è una bellissima opportunità; la casa è infatti la rappresentazione del nostro interno e di un'identità, di un luogo dove stare bene.

Gli oggetti hanno una rappresentazione simbolica, bisognerebbe mostrarsi meno ed essere di più.

La casa deve essere una condivisione tra mondo esterno e interno, abitare una casa significa abitarci ed è una cosa totalmente diversa dal costruirla; può essere un'occasione per conoscere sé stessi".

DOTAZIONI PRINCIPALI

Residenza Gaia è parte dalla rigenerazione urbana dell'area, con la demolizione e costruzione di un nuovo edificio, che sarà l'esito di un accurato lavoro di programmazione tecnologica, innovativa, di efficientamento energetico e costruito antisismico in classe A.

L'architettura di sviluppa su quattro piani fuori terra, linee rigorose ed eleganti creano un disegno che si lega armoniosamente con il circostante tessuto urbano.

La nuova residenza prevede la realizzazione di 24 appartamenti, ogni unità abitativa è arricchita da esclusivi spazi esterni privati, che contribuiscono a caratterizzare la facciata dell'edificio con un effetto dinamico di giochi volumetrici.

Architettura moderna e tecnologie costruttive di ultima generazione, per offrire il massimo risparmio energetico nel rispetto dell'ambiente e del benessere di chi lo abita.

Un progetto moderno e raffinato che garantisce un elevato benessere abitativo.

Il progetto prevede una elevata classe energetica A4 (valore di progetto).

Abbiamo lasciato spazio allo stile, al comfort e all'eleganza.

L'attenzione che è stata riposta nei dettagli, rifiniture e nella scelta dei materiali, contribuendo a migliorare il comfort abitativo degli spazi interni e a incrementare la sensazione di benessere.

L'ottima esposizione garantisce luminosità a tutti gli ambienti.

Lo spazio interno si amplifica nel suo essere vissuto, grazie agli ampi balconi e terrazzi che ne costituiscono una continuità verso l'esterno.

La "Residenza GAIA" propone appartamenti luminosi e moderni, arricchiti da una costante relazione con l'esterno con grandi vetrate affacciate sui giardini privati e sulle ampie terrazze abitabili.

Un'opportunità per vivere in città senza rinunciare agli spazi aperti e alla bellezza degli elementi naturali.

Le ampie terrazze e i giardini privati consentono di integrare il comfort dell'abitare interno, senza rinunciare alla godibilità dello spazio esterno.



RIVESTIMENTI



SERRAMENTI ESTERNI E CENTRALIZZAZIONE OSCURANTI



SISTEMA POMPA DI CALORE ACCUMULO ACS E FOTOVOLTAICO



RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO



V.M.C.



IMPIANTO ELETTRICO IN DOMOTICA AVE



IMPIANTI TECNOLOGICI



IMPIANTO SATELLITARE

NOTA INTRODUTTIVA AL CAPITOLATO

Il progetto è stato realizzato da ESPRIT ARCHITETTURA dall' Architetto Lorenzo Redolfi che è anche il Direttore dei Lavori.

Il presente capitolato ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali delle opere, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione dell'edificio.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citati in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

La proprietà e la direzione lavori potranno comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva, se ritenuto indispensabile, il Direttore dei Lavori si riserva, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che si rendessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico/economico delle opere.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio è progettato per raggiungere la massima classe energetica in **A4**.

Sono previste soluzioni tecnologiche di ultima generazione, che provvedono il trattamento dell'aria, al riscaldamento e raffrescamento, alla produzione di acqua calda e di energia elettrica.

L'isolamento termico viene fortemente incrementato tramite soluzioni costruttive quali il cappotto termico su tutto l'involucro esterno della casa.

Questo, unitamente a serramenti estremamente performanti, che eliminano i ponti termici, cioè le dispersioni di calore verso l'esterno.

Inoltre, sono presenti soluzioni tecnologiche altamente performanti come il sistema a pompe di calore e accumuli termici, la ventilazione meccanica controllata (VMC), il sistema di riscaldamento e raffrescamento con pompa di calore ad alta efficienza e il controllo della temperatura in ogni ambiente. Tutti questi sistemi operano in sinergia e raggiungono altissime prestazioni di efficienza nella produzione e distribuzione del calore e dell'aria nell'abitazione.

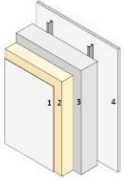
FONDAZIONI E STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO

La struttura del fabbricato prevede la realizzazione di fondazione in Cemento Armato con platea unica e continua sotto le pareti di adeguato spessore e consistenza, le stesse verranno adeguatamente isolate per evitare il ponte termico relativo alle fondazioni.

Le fondazioni e le strutture in cemento armato progettate dal Dott. Ing. Davide Arrigoni rendono l'intero edificio **ANTISISMICO** in classe di rischio antisismica della costruzione **A**.

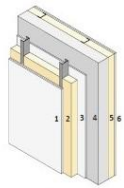
MURATURE

MURATURE PERIMETRALI DA 50 CM



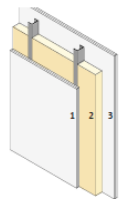
1. Intonaco rasante pigmentato
2. Isolamento a cappotto in EPS grafitato Kerakoll con spessore di cm 14
3. Muratura in CA e Poroton P800 maschiati e C.A., spessore di cm 25/30
4. Intonaco Kerakoll
5. Struttura metallica cartongesso da 5 cm
6. Pannello isolante in lana minerale da 5 cm
7. Lastra di cartongesso
8. Lastra di cartongesso rinforzata ad alta resistenza con densità 1000 kg/m³

DIVISORI INTERNI TRA ALLOGGI DA 30 CM



1. Lastra di cartongesso rinforzata ad alta resistenza con densità 1000 kg/m³
2. Lastra di cartongesso
3. Struttura metallica cartongesso da 7,5 cm
4. Pannello isolante in lana minerale da 7,5 cm
5. Intonaco
6. Parete in blocchetto fonico spessore 8 cm
7. Intonaco
8. Pannello isolante in lana minerale da 7,5 cm
9. Struttura metallica cartongesso da 7,5 cm
10. Lastra di cartongesso
11. Lastra di cartongesso rinforzata ad alta resistenza con densità 1000 kg/m³

TAVOLATI INTERNI



1. Lastra di cartongesso rinforzata ad alta resistenza con densità 1000 kg/m³
2. Lastra di cartongesso
3. Struttura metallica cartongesso da 7,5 cm
4. Pannello isolante in lana minerale da 7,5 cm
5. Lastra di cartongesso
6. Lastra di cartongesso rinforzata ad alta resistenza con densità 1000 kg/m³

Tutti i muri e le strutture del cartongesso saranno isolati mediante membrana desolidarizzante.
I muri divisori dei box sono realizzati in cemento armato e/o prisme di cemento a vista.
I muri divisori delle cantine sono realizzati in prisme di cemento a vista.

PAVIMENTO DEGLI ALLOGGI

Piastrelle in gres porcellanato prima scelta commerciale rettificato a scelta tra varie soluzioni e dimensioni da € 60/mq, posa compresa, che potrete visionare presso il nostro fornitore di fiducia. Eventuali scelte di materiale e posa diverse rispetto al capitolato saranno da pagare a parte che potranno essere visionate presso lo showroom che indicheremo..

RIVESTIMENTO DEI BAGNI

Il rivestimento parete dei bagni potrà essere posato fino ad un'altezza di cm 120, ad eccezione doccia cm 210, in ceramica prima scelta commerciale rettificato, stessa marca dei pavimenti. Eventuali scelte di materiale e posa diverse rispetto al capitolato saranno da pagare a parte.

ALTRI RIVESTIMENTI

Le soglie delle portefinestre e i davanzali delle finestre saranno in pietra lavica da 50 cm di larghezza.

Le scale saranno in pietra lavica o di pietra di pari qualità.

Il pavimento dei balconi e dei terrazzi ai piani superiori sarà rivestito con piastrelle in gres porcellanato antigelivo e antisdrucciolevole, con zoccolino dello stesso materiale.

La copertura dei muretti dei parapetti dei terrazzi sarà in marmo Bianco di Carrara.

Il pavimento dei marciapiedi intorno agli edifici e del percorso pedonale condominiale d'accesso sarà in pietra o in gres.

I pianerottoli e gli zoccolini dei vani scala saranno rivestiti in marmo Bianco di Carrara o materiale simile.

PORTE INTERNE

Porte interne con cerniere a scomparsa, lisce sul coprifilo, finitura bianco o a scelta (opzionale a pagamento su richiesta), misure cm 80 x 210, modello Idoor della società Viemme o simile.

Maniglia in acciaio o alluminio satinato o similari. Dove previsto le porte saranno del tipo scorrevole a scomparsa con telaio. Eventuali scelte di materiale e posa diverse rispetto al capitolato saranno da pagare a parte.

SERRAMENTI ESTERNI

Le finestre e le portefinestre saranno in PVC di alta qualità con profilo da 82 mm con saldature invisibili, finitura bianca, Eko Okna modello Blu Evolution 82, montate su monoblocco coibentato compreso di sottobanca isolato. Ante apribili con triple vetrate termoisolanti basso emissive + gas argon, composte da una o due ante apribili a battente e dove previsto con alzanti scorrevoli, isolamento termico e acustico in conformità alle vigenti norme di legge, saranno complete di maniglia acciaio satinato.

Tapparelle in alluminio coibentato, complete di motorizzazione centralizzata.

Zanzariere (opzionale a pagamento su richiesta).

PORTONCINO BLINDATO

L'ingresso principale di tutti gli alloggi avrà un portoncino blindato delle dimensioni di cm 90 x 210 in MDF con pannello esterno con finitura bianca, pannello interno colore bianco, completo di doppia serratura in classe 4 antieffrazione con bassa trasmittanza termica e con adeguato abbattimento acustico. Su richiesta opzionale a pagamento, possibilità di avere una serratura elettrica per consentire apertura tramite smartphone.

IMPIANTO ASCENSORE

Fornitura e posa in opera di impianto ascensore KONE MS 500 Digital X .
Portata 675 kg capienza 9 persone con cabina molto spaziosa da 1400x1200 mm.
L'ascensore ha fermata a ogni piano compreso interrato.
<https://www.kone.it>

PARAPETTI BALCONI

Saranno realizzati parzialmente in cemento armato finiti in colore bianco e completati nella parte restante superiore in vetro antisfondamento o in acciaio a scelta della D.L. Colori a scelta della D.L.
La copertura dei muretti dei parapetti parziali dei terrazzi sarà in marmo Bianco di Carrara.
Previsto su ogni balcone presa elettrica e rubinetto acqua.

BASCULANTI PER AUTORIMESSE

Le autorimesse avranno basculante in acciaio preverniciato, colore bianco, dotate di griglia superiore forata per aerazione e motorizzate.
Saranno dotate di luce, prese elettriche collegate al proprio contatore e saranno predisposte per l'installazione dei cavi e della colonna di ricarica per auto elettriche o plug-in.

IMPIANTO IDRICO

Le tubazioni di distribuzione acqua calda e fredda sanitaria saranno realizzate in tubazione multistrato pre-isolata con raccordi a pressare.
La cucina sarà dotata di attacco per lavastoviglie, attacco per lavello e tubazione per evacuazione fumi prodotti dalla cappa cucina.
Ogni servizio sarà dotato di rubinetti di intercettazione sia per acqua calda che fredda.
Ogni abitazione sarà dotata di n.1 attacco lavatrice.
Le reti di scarico verticali saranno in polietilene insonorizzato tipo Geberit® Silent o similari con giunzioni ad innesto.

APPARECCHI IGIENICO – SANITARI

- Piatto doccia, posato a incasso filo pavimento.
- Miscelatore doccia monocomando ad incasso.
- Soffione doccia ad incasso, doccetta con tubo flessibile.
- Vaso igienico sospeso in porcellana vetrificata bianca con sedile in plastica.
- Cassetta GEBERIT ad incasso integrata nella struttura del cartongesso.
- Bidet sospeso in porcellana bianca vetrificata completo di miscelatore monocomando.
- Lavabo sospeso semicolonna in porcellana bianca vetrificata completo di miscelatore monocomando.

Tutti questi elementi saranno di marca e qualità (Groehe o similari), eventuali richieste extra a pagamento potranno essere visionate presso lo showroom di AFIS spa in via Borgo Palazzo 203 in Bergamo.

SISTEMA POMPA DI CALORE E ACCUMULO TERMICO ACQUA CALDA SANITARIA (ACS)

Impianto autonomo per ogni alloggio costituito da pompa di calore ad alta efficienza Mitsubishi sistema Ecodan per il riscaldamento, il raffrescamento e dotata di bollitore di accumulo 200/300 litri per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L' impianto fotovoltaico con potenza di 20 kW collettivi sul tetto ad uso comune con possibilità di integrare eventuali batterie di accumulo con spazio predisposto nel locale interrato.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è di tipo canalizzato e a split dove necessario , con scaldasalviette elettrico nei bagni, dotato di orologio programmatore comandabile e gestibile tramite smartphone e domotica.

Il controllo della temperatura è separato per ogni ambiente.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA (V.M.C.)

Impianto autonomo di ventilazione meccanica controllata puntuale.

IMPIANTO ELETTRICO E DOMOTICA

I frutti a incasso e le placche in tecnopolimero saranno AVE colore a scelta.

AVE DOMOTICA con integrazioni in grado di trasformare l'abitazione in una moderna casa "smart".

Tutto da monitor touch screen all'ingresso e da tablet o smartphone.

Possibilità di gestire da remote diverse funzioni direttamente come illuminazione, tapparelle, antifurto, riscaldamento o raffrescamento, videocitofono e accessi.

IMPIANTO TV CON ANTENNA DIGITALE E PARABOLICA

L'impianto TV verrà realizzato con tubazioni proprie e derivazioni separate, per eventuali partitori di derivazione e prevede l'installazione di n.1 antenna centralizzata.

È prevista n. 1 antenna parabolica, con relativo impianto TV satellite per servire tutti gli alloggi.

IMPIANTO MOTORIZZAZIONE CANCELLO ELETTRICO

Il cancello elettrico carrabile con attuatore elettromeccanico interrato, fotocellule interne ed esterne, con rispettivi radiocomandi, uno per ciascuna autorimessa.

IMPIANTO VIDEO-CITOFONICO

Realizzazione di impianto videocitofonico AVE SMART con vivavoce.

Postazioni videocitofoniche interne con monitor vivavoce a colori, una per ogni unità abitativa, previsto anche l'utilizzo dello smartphone.

IMPIANTO ANTIFURTO

Predisposizione impianto antifurto perimetrale sui serramenti e/o volumetrico all'interno dei locali di abitazione, opzionale a pagamento. Opzionale predisposizione videocamere.

TINTEGGIATURA INTERNA

Opzionale a pagamento su richiesta.

PLUVIALI

I tubi pluviali con bracciali e zanche di sostegno, verranno realizzati in alluminio colorato bianco con diametro di 120 mm.

FINITURE GIARDINI

Sistemazione giardino con terreno di coltivo, senza semina.

Recinzione dell'area di proprietà con muretto e recinzione in rete metallica.

Opzionale a pagamento su richiesta illuminazione e irrigazione automatica.

ALLACCIAMENTI E ACCATASTAMENTI

Le opere di scavo e assistenze per la realizzazione degli allacci collettivi relativi ad Enel, Telecom, acqua e fognatura, così come l'accatastamento e nello specifico le schede catastali riferite all'alloggio scelto, sono a carico dell'acquirente. Costo € 5.000,00 + iva ogni unità.

L'onorario del notaio per la stipula del contratto preliminare trascritto e le relative imposte sono totalmente a carico della parte Acquirente.

NOTA CONCLUSIVA IMPORTANTE

Il prezzo e l'esecuzione di qualsiasi opera in variante non prevista o opzionale a pagamento su richiesta nella descrizione generale deve essere preventivamente concordata con l'impresa venditrice.

L'impresa venditrice e per essa la Direzione Lavori, si riserva la facoltà di apportare tutte quelle varianti ritenute opportune e necessarie, richieste da necessità di carattere tecnico, architettonico e imposto dalle autorità competenti o imposte da mancate forniture o cessazioni dell'attività di ditte produttrici oppure nell'ipotesi di miglior scelta, tutto ciò comunque in modo da non alterare essenzialmente la qualità della costruzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

BERGAMO il

SOUTHLAKE SRL

L'ACQUIRENTE