

# Condominio “CELESTE”



Palazzina residenziale in Brescia – Via F. Bocchi

Capitolato di vendita  
Emissione gennaio 2024

Il progetto di ristrutturazione edilizia del Condominio “CELESTE” è stato sviluppato con il preciso intento di seguire l’obiettivo di rivalutazione sia sotto l’aspetto energetico che architettonico, al fine di offrire ai clienti immobili importanti, in grado di elevare il livello della residenza agli standard moderni attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale.

L’edificio è sorto all’interno di un quartiere popolare, tranquillo e vicino a spazi verdi, caratterizzato da una bassa densità insediativa e da tipologie edilizie raffinate.

La privacy e la sicurezza sono garantite dalla scelta di raggruppare un limitato numero di abitazioni all’interno di un comparto interamente privato, accessibile attraverso un unico varco di accesso e servito da una viabilità in un contesto limitato ai residenti.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, generati dall’aggregazione di unità abitative autonome, ma concentrate in un solo complesso funzionale.

Confort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

## 2 DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO

### 2.1 LOCALIZZAZIONE

Il progetto sorge nella prestigiosa zona sud della città di Brescia nel comparto compreso tra Via Duca degli Abruzzi e Via Cremona.

L’intervento è il proseguimento del progetto di riqualificazione energetica relativa al DL. 34/2020.

L’edificio è inserito nel quartiere residenziale, in via di rinnovamento ed è già dotato di tutti i servizi primari e ottimamente collegato al centro città.

### 2.2 CONSISTENZA

L’area interessata dall’intervento Condominio “CELESTE” fa parte della zona a sud/est del PGT identificato nel PGT del Comune di Brescia come “Ambito consolidato R6” e regolamentato dall’art. 36 delle norme.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani abitabili fuori terra, più il piano seminterrato

L'edificio è interamente privato accessibile attraverso di due ingressi carrai per l'accesso al piano seminterrato per il locale relativo all'autorimessa collettiva, mentre l'altro serve per accedere al corsello esterno al piano terra per i posti auto coperti esterni.

Gli ingressi pedonali servono per l'accesso all'appartamento al piano rialzato in lato ovest, mentre l'altro ingresso è comune alle altre unità abitative.

Al piano rialzato si trovano due appartamenti con ingressi indipendenti, uno in lato ovest e l'altro sul retro del fabbricato in lato est

L'accesso agli altri piani avviene attraverso una rampa scala esterna dal piano terra, che comunica con il vano scale interno posto al piano primo da cui si accede agli appartamenti del piano primo e secondo..

Le pareti esterne sono interamente rivestite con isolamento a cappotto e finite con intonaco

---

### 2.3 ACCESSI, SISTEMAZIONI ESTERNE, PERTINENZE

L'accesso al blocco scale dell'edificio avviene attraverso la scala esterna, con ingresso pedonale dal corsello interno dello stabile.

In corrispondenza di tale accesso è posta in opera una pulsantiera con citofono collegato alle unità.

L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura telecomandata. Da tale ingresso, mediante la rampa apposita, si accede ai posti auto assegnati al piano interrato tramite il corsello di distribuzione e comunicante al vano scala del piano terra ed alle cantine.

La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- pavimentazioni pedonali esterne;
- pavimentazione in cemento del passaggio carraio;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;

Lungo il perimetro del lotto, i lati confinanti con le aree pubbliche sono delimitati da recinzione e siepe private.

Vengono posti in opera punti luce con diffusore, scelti dalla Direzione Lavori, dotati di lampade a LED, comandati da cellula fotoelettrica e crepuscolare, allacciati al contatore generale comune.

---

### 2.4 RETI TECNOLOGICHE

L'edificio è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;

- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di teleriscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria centralizzati;

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Brescia.

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

---

## 2.5 PARTI COMUNI

Sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, le scale, il portone, i cancelli carri e pedonali;
- i corridoi delle cantine, le rampe e il corsello interrato a servizio delle autorimesse, nonché altri simili locali di interesse comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas, impianti Tv, energia elettrica e teleriscaldamento nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;
- le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

## 3 DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE

---

### 3.1 OPERE DI COMPLETAMENTO

---

#### 3.1.1 MURATURA DI TAMPONAMENTO

I muri perimetrali dell'edificio sono originali in laterizio pesante dell'epoca di costruzione (anni '60) a cui recentemente è stato applicato il rivestimento isolante a cappotto dello spessore di 16 cm e finiti con rasatura di intonaco.

---

#### 3.1.2 MURATURE DIVISORIE

Le tramezzature interne alle abitazioni, ai locali accessori al piano interrato e sottotetto sono realizzate in laterizio dello spessore minimo di cm 11; i cavedi impianti sono realizzati con pacchetti murari ad hoc

per garantire l'opportuno grado di isolamento. E' previsto l'utilizzo dove richiesto anche di tavolati in cartongesso con doppia lastra e nel caso con l'impiego di lastre idrorepellenti (tipo acquapanel).

---

### 3.1.3 COPERTURA

La copertura dell'edificio si presenta in ordine e non è stata oggetto di modifica , ma solo di revisione per quanto riguarda l'impermeabilizzazione e l'isolamento termico eseguito con insufflaggio. Attualmente risulta conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. Il solaio di copertura è in latero cemento.

---

### 3.2.4 PARAPETTI

I parapetti esterni sono realizzati in metallo a disegno semplice e sono stati trattati ed oggetto di manutenzione nonché di consolidamento.

I parapetti e i corrimani delle scale interne agli alloggi del piano terra sono realizzati in ferro a disegno semplice e mantenuti come in origine.

---

### 3.1.5 LATTONERIE

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzate in alluminio preverniciato.

---

### 3.1.6 SCARICHI VERTICALI – ESALATORI – FOGNATURE

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni risultano idonei e conformi alle normative vigenti.

---

### 3.1.7 ISOLAMENTO TERMICO

La coibentazione dei fabbricati è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici, tali per cui risulta classificata in classe "A" ed è realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

---

## 3.2 OPERE DI FINITURA

---

### 3.2.1 FINITURA PARETI ESTERNE

Le pareti esterne sono intonacate con colorazione come da progetto relativo al Super Bonus 110%

### 3.2.3 PAVIMENTI

Al piano interrato i pavimenti del corsello e delle autorimesse sono in c.a. tipo industriale lisciato con opposte attrezzature. I locali tecnici ed i relativi corridoi condominiali di distribuzione sono realizzati con pavimentazione in cemento lisciato, anche le cantine private presentano pavimentazione in cemento lisciato, in alternativa (a scelta dell'acquirente) la pavimentazione in gres porcellanato. Gli altri d'ingresso dell'edificio, le rampe scale e i pianerottoli sono rivestiti in marmo che verrà levigato ed eventualmente sostituito nelle parti ammalorate.

## INTERNI : PAVIMENTI APPARTAMENTI

- **Alternativa in gres porcellanato**
- Pavimento in gres Porcellanato effetto legno (vari colori) formato 20x120
- Pavimento in gres Porcellanato effetto legno (vari colori) formato 17x62

Tecnologia produttiva  
Gres fine porcellanato ad impasto colorato

3 } Aspetto  
LEGNO

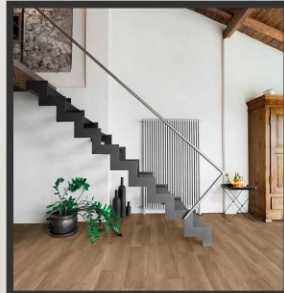
5 } COLORI



PURE    NORDIC    KNOTS

2 } FORMATI (cm.)  
20X120 | 20X119,5

1 } Spessori  
9,5



Formato (17x62)



I pavimenti del soggiorno, delle camere da letto e dei disimpegni sono realizzati in gres porcellanato effetto legno (o similari), con posa a correre, listoni di dimensioni 20cmx120cm oppure 15cmx90cm.

Le cucine sono pavimentate in gres porcellanato effetto legno come la restante parte dell'immobile oppure, in formati di dimensioni 30x60 o 30x30 o 40x40

I bagni e le lavanderie sono pavimentati in ceramica monocottura, formato 20x20 oppure lside, formato 30x60, o 30x30 , in alternativa la stessa pavimentazione dell'abitazione

I locali accessori collegati alle unità sono pavimentati in gres porcellanato smaltato, in formati di dimensioni 30x60, o 30x30 o 40x40

La scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti viene effettuata sulla base di una campionatura disponibile per le scelte dell'acquirente.

N.B. A fine lavori viene lasciato in dotazione per ogni alloggio 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.

Le terrazze e le zone private pavimentate a piano terra sono realizzate in gres.

---

#### 3.2.4 RIVESTIMENTI

I bagni principali sono rivestiti in ceramica monocottura di 1° scelta di dimensioni 30x60 o 60x120, su tutte le pareti con altezza di cm. 120 circa, nel retro box doccia cm. 240. Non sono previsti rivestimenti per le cucine e gli angoli cottura.

---

#### 3.2.5 TINTEGGI E VERNICIATURE

Il piano interrato (autorimesse, cantine, corridoi, parti comuni ecc.) è tinteggiato con idropittura lavabile.

Gli appartamenti sono tinteggiati con idropittura lavabile, tinte chiare, a scelta dell'acquirente, a due mani oltre una mano isolante.

Il vano scale è trattato con tinteggio a pigmenti di quarzo o con idropittura; i colori sono a scelta della D.L. Tutte le opere in ferro in generale sono verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche.

---

#### 3.2.6 ZOCCOLINI E BATTISCOPIA

In tutti i locali non rivestiti sono messi in opera zoccolini battiscopa in legno impiallacciato con altezza di 6/8 cm in essenza o in legno laccato bianco, in alternativa a taglio vivo del gres posato al pavimento.

Negli atri d'ingresso e nelle scale viene montato il battiscopa in gres o in pietra naturale. Nei balconi e nelle terrazze sono collocati zoccolini in gres o in pietra naturale.

---

#### 3.2.7 SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni sono in PVC con doppia camera e rispondenti alle ultime norme vigenti riguardanti l'efficientamento per il contenimento di energia

---

#### 3.2.8 SERRAMENTI INTERNI

Le porte d'ingresso degli appartamenti, di dimensioni cm 90 x 210, sono blindate monopartita con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno liscio laccato in colore a scelta della D.L. e pannello interno verniciato con interposto pannello isolante.

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 70-80 x 210, sono previste tamburate, cieche, lisce, laccate bianche, dello spessore di mm. 45, complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura.

Il portone di accesso ai posti auto coperti del piano interrato è di tipo sezionale in lamiera di acciaio zincato e verniciato, dotate di feritoie di aerazione e serrature, con predisposizione per l'apertura motorizzata.

Le porte di accesso alle zone filtro, alle autorimesse, ai corridoi e ai vani scale al piano interrato sono in ferro tipo tagliafuoco.

---

### 3.2.9 SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre sono in pietra naturale.

Le soglie interne degli appartamenti, tra pavimenti di diverso materiale, sono in acciaio satinato.

---

### 3.2.10 OPERE IN FERRO

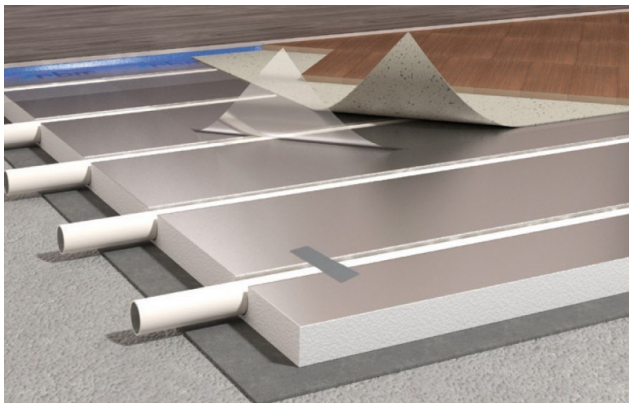
I cancelli pedonali e carrabili sono in profilati di ferro a disegno semplice, e saranno verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori. (grigio canna di fucile ferromicaceo)

E' prevista l'automazione del cancello carraio e la dotazione di n. 2 telecomandi per ogni unità.

---

### 3.2.11 SCALE INTERNE CONDOMINIALI

Le scale interne condominiali sono in cemento armato o muratura rivestite in pietra naturale (marmo di Botticino semiclassico levigato e trattato). I pianerottoli sono in graniglia e saranno levigati e trattati



## 4 DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

---

## 4.1 IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

---

### 4.1.1 SOTTOSTAZIONE TERMICA TELERISCALDAMENTO

La produzione di fluidi caldi a servizio della climatizzazione ambientale e di acqua calda sanitaria avviene in una sottostazione termica posta al piano interrato e accessibile direttamente al piano interrato zona cantine.

La sottostazione è organizzata su uno scambiatore di calore alimentato sul primario da rete di teleriscaldamento urbano gestita da A2A. E' previsto un collettore di tipo misto con andata e ritorno,

circuiti carica bollitore acqua calda sanitaria e circuito idronico acqua calda attraverso pompe di circolazione.

Il fluido termovettore per il riscaldamento degli ambienti viene consegnato, attraverso una rete di tubazioni generali in acciaio nero unica per tutto l'edificio, ai vari moduli di contabilizzazione del calore, forniti e gestiti direttamente da A2A; i moduli di contabilizzazione dell'energia termica e dell'acqua calda sanitaria, forniti nella misura di uno per ogni unità residenziale, vengono installati in posizione prossima ai cavedi principali delle tubazioni e all'accesso alle singole unità, al piano di riferimento della unità servita. La lettura delle varie unità di contabilizzazione avviene, in accordo con A2A, in modo remoto da una stazione di tele lettura.

Le tubazioni dei fluidi primari e secondari, a monte dei vari moduli di contabilizzazione, sono posate all'interno della sottostazione termica fino al raggiungimento dei cavedi verticali.



---

## 4.2 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

I servizi igienici sono serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione interna alimentata dalla rete cittadina e da acqua calda di consumo la cui produzione avviene tramite A2A. La contabilizzazione dell'acqua calda sanitaria e fredda potabile avviene mediante modulo di contabilizzazione A2A dedicato per ogni unità.

Le reti di distribuzione sono in multistrato e coibentate secondo le prescrizioni del DPR412/93.

La rete di ricircolo si interrompe, per ragioni di contabilizzazione, immediatamente a monte dei moduli di contabilizzazione A2A e nel tratto di tubazione di acqua calda sanitaria a valle la temperatura viene mantenuta mediante l'impiego di cavi scaldanti.



Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

Dotazione dei Bagni a scelta:

- Sanitari sospesi o filo pavimento



- Piatti doccia in poliestere resinato filo pavimento bianco

- Set doccia

- Miscelatori lavabo acquasanit cromo o nero
- Termoarredi serie sanremo o orvieto



In alternativa:

- lavabo in ceramica Ideal Standard serie Conca completo di miscelatore monocomando IdealStandard serie Ceraline con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vaso in ceramica serie IdealStandard serie Conca/linda/i.life con scarico a pavimento, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit;

- bidet in ceramica IdealStandard serie Conca/linda/i.life con scarico a parete, completo di miscelatore monocomando IdealStandard serie Ceraline con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- piatto doccia cm. 80x80 o 75x90, o 90x75 come indicato nel progetto esecutivo, set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore monocomando IdealStandard serie Ceraline, doccia con flessibile. Cucine:
- attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie.

Lavanderie:

- sola predisposizione delle adduzioni acqua calda e fredda e relativi scarichi.

---

#### 4.3 RETE SCARICHI ACQUE NERE

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene o similare installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

---



#### 4.4 IMPIANTO ELETTRICO

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio.

L'impianto elettrico è di tipo 1°/2° livello e realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestinguente con marchio IMQ. Sono del tipo flessibile se posati sotto traccia. Le placche saranno della Vimar serie Plana bianca o equivalente.

#### 4.4.1 PROTEZIONE CONTRO I CONTATTI INDIRETTI (IMPIANTO DI TERRA)

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale.

---

#### 4.4.2 DOTAZIONI IMPIANTI ELETTRICI APPARTAMENTI

---

##### Antibagno

- 1 Punto luce deviato (centro stanza)

##### Bagno

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete (specchio)
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)
- 1 Pulsante a tirante (vasca ove prevista)

##### Camera matrimoniale

- 1 Punto luce invertito
- 5 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica

##### Camera singola

- 1 Punto luce deviato
- 4 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica (laterale letto)

##### Cucina o angolo cottura

- 1 Punti luce interrotto
- 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili)
- 3 Prese 2P+T 16A prese shuko (forno, lavastoviglie, frigo)
- 1 Presa 2P+T 10/16A (zona TV)
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT

##### Disimpegno

- 1 Punti luce invertito
- 1 Emergenza
- 1 Presa 2P+T 10/16°
- 1 Termostato ambiente

- 1 Citofono

- 1 Presa 2P+T 10/16°

#### Soggiorno

- 2 Punti luce invertiti
- 1 Punto luce deviato
- 6 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Luce di emergenza
- 1 Suoneria elettronica (campanello + tirante vasca)
- 1 Pulsante con targa portanome (pianerottolo)

#### Cantine collegate agli appartamenti nel piano interrato

- 2 Punti luce devianti
- 3 Prese 2P+T 10/16A

#### Vano scala interno alle unità

- 1 Punto luce deviato

•

#### Balcone o terrazzo

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/16A IP55

#### Garage e cantine non collegate alle unità

- 1 Punto luce (centro stanza)
- 1 Plafoniera stagna 1x58W
- <sup>1</sup> Presa 2P+T 10/16A

#### Generale

- Predisposizione impianto elettrico per motorizzazione tapparelle delle finestre e porta finestre
- Quadro Elettrico Appartamento
- Quadro valle contatori
- Canalizzazioni
- Linee Elettriche
- Predisposizione di impianto antintrusione volumetrico e perimetrale

L'impianto di illuminazione è realizzato con plafoniere a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

### <sup>1</sup> .4.3 UTENZE COMUNI

Le scale, le relative parti comuni, i corridoi delle cantine, l'illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, l'illuminazione

della corsia di accesso alle autorimesse sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari.

---

## 4.5 IMPIANTO CUCINE

Ogni ambiente cucina è dotato di idoneo estrattore riportante i fumi in copertura.

---

## 4.6 IMPIANTO TV E TELECOMUNICAZIONE

Le unità immobiliari fanno capo ad un'unica antenna centralizzata e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

---

## 4.7 IMPIANTO TELEFONICO

La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scala. La colonna montante di ogni scala fa capo al box Telecom posto al piano terra. Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

---

## 4.8 IMPIANTO CITOFOONICO E APRIPORTA

L'impianto è così costituito:

- da una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell'ingresso principale sulla recinzione esterna, costituita da porter generale per 6 utenti, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata;

---

## 4.9 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla copertura dell'edificio sono posati i moduli dell'impianto fotovoltaico connesso con le parti comuni dell'edificio con una potenza di circa 15 KW

L'impianto di produzione fotovoltaica è connesso con il quadro elettrico parti comuni ed è dotato di una serie di batterie di accumulo per una potenza di circa 26 KW .

---

## 5.00 TIPOLOGIA ALLOGGIO



## 5.01 TIPOLOGIA INGRESSO



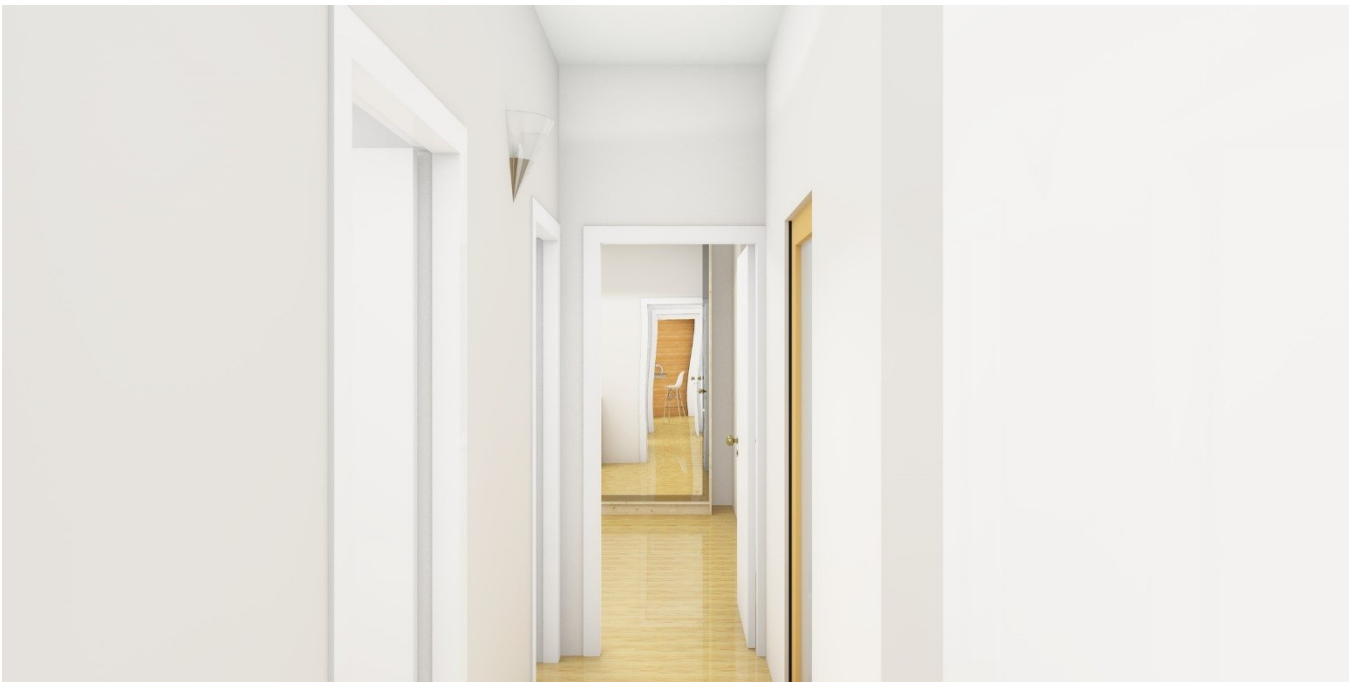
## 5.02 TIPOLOGIA SOGGIORNO/CUCINA



### 5.03 TIPOLOGIA SOGGIORNO



### 5.04 TIPOLOGIA DISIMPEGNO



## 5.05 TIPOLOGIA BAGNO



## 5.06 TIPOLOGIA CAMERA SINGOLA



## 5.07 TIPOLOGIA CAMERA MATRIMONIALE

