

Residenza Gaia

CAPITOLATO DI VENDITA

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

L'Arca
IMMOBILIARE

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA
Dream builders

LOCALIZZAZIONE

Il progetto sorge nella zona centrale del paese di Grassobbio nel nuovo ambito di trasformazione residenziale denominato «Lottizzo di Via Circonvallazione», già dotato di tutti i servizi primari e ottimamente collegato al centro del paese.

Ottima posizione in prossimità di:

- Bergamo
- Casello autostrada A4
- Aeroporto il Caravaggio di Orio al Serio
- Ospedale Papa Giovanni XXIII di Bergamo
- Ospedale Bolognini di Seriate
- Parco naturalistico del Serio
- Numerosi punti vendita (piccola/media/grande dimensione)

L'Arca
IMMOBILIARE

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Situato a Grassobbio, questo nuovo sviluppo residenziale offre un'oasi di eleganza e comfort. L'edificio, che si sviluppa su due piani, ospita sei appartamenti progettati per soddisfare diverse esigenze abitative.

Le unità abitative sono disponibili nelle versioni bilocale, trilocale e quadrilocale, tutte caratterizzate da spazi ben distribuiti e luminosi. Ogni appartamento dispone di balconi o terrazze private, mentre quelli al piano terra vantano anche taverne e giardini. Le finiture sono di pregio, con materiali di alta qualità che conferiscono raffinatezza agli interni.

Il progetto è stato realizzato con un'attenzione particolare alla sostenibilità. L'edificio rispetta i più alti standard energetici ed è dotato di un impianto fotovoltaico che riduce l'impatto ambientale e garantisce un significativo risparmio energetico.

L'architettura assicura un'elevata privacy e indipendenza ai residenti. Ogni appartamento ha un ingresso indipendente e il vano scala comune è condiviso solo da due unità, garantendo tranquillità e riservatezza. Inoltre, il complesso dispone di un corsello con box che offre accesso diretto alle proprietà, aggiungendo comodità e sicurezza.

SCAVI E REINTERRI

Sono comprese tutte le opere di scavo, rinterro e fondazioni necessarie per la costruzione del fabbricato, per le canalizzazioni e le sistemazioni esterne e così come risultanti dalle tavole di progetto.

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

L'Arca
IMMOBILIARE

OPERE STRUTTURALI

Le fondazioni e le strutture in elevazione del fabbricato saranno eseguite in c.a. con la rigorosa osservanza delle disposizioni di legge e delle prescrizioni tutte che verranno impartite dalla Direzione Lavori sia nella fase di elaborazione del progetto esecutivo delle strutture che nel corso dei lavori.

Alla denuncia dei c.a. verranno allegati i certificati di origine delle armature metalliche, dei solai prefabbricati (tipo predalles e in latero-cemento), delle pignatte in laterizio.

Le strutture in elevazione portanti del piano interrato, saranno prevalentemente costituite da muri, setti e pilastri in cemento armato in opera, mentre ai piani superiori (fuori terra) il telaio sarà costituito da pilastri in c.a. e da 1 vano scala in cemento armato.

Gli orizzontamenti, saranno prevalentemente realizzati con lastre di solaio tipo "Predalles" a copertura del piano interrato (autorimessa) ed in latero-cemento nei restanti piani dell'edificio.

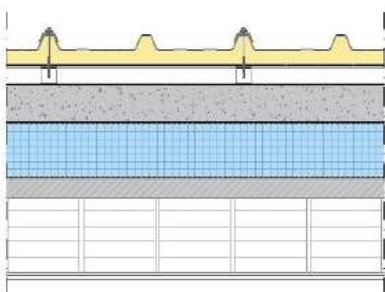
Balconi, logge, sbalzi e vani scale saranno in cemento armato.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

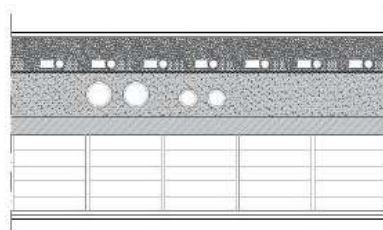
Dream builders

SOLAI

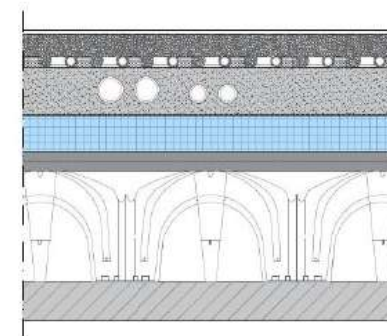
Il solaio di copertura è costituito da pannelli sandwich per isolamento e resistenza strutturale, supportati da una sottostruttura in legno che favorisce la circolazione dell'aria per prevenire l'accumulo di umidità. Un massetto inclinato facilita il deflusso dell'acqua piovana, mentre una membrana impermeabilizzante protegge il sottofondo. L'isolamento XPS da 14 cm migliora l'efficienza energetica, affiancato da una barriera al vapore che previene la condensa interna. Una robusta cappa in calcestruzzo protegge la struttura in blocchi di calcestruzzo, garantendo stabilità e durabilità.



Il solaio interpiano include un pavimento in gres, con massetto per riscaldamento a pavimento che integra pannelli radianti per il comfort termico. Il sottofondo ospita impianti idraulici e elettrici, supportato da un tappetino fonoisolante per ridurre il rumore di calpestio. Nel solaio interpiano che divide gli appartamenti dal piano interrato troviamo in aggiunta uno strato di isolamento in XPS da 10 cm a garanzia di un corretto isolamento, e si differenzia strutturalmente per la presenza di un solaio prefabbricato in Predalles.



A costituire il solaio controterra, in aggiunta all'isolante XPS 10 cm vi è anche un vespaio areato costituito da "igloo", un sistema progettato per consentire la circolazione dell'aria sotto il pavimento o le fondazioni dell'edificio. Questo sistema è essenziale per ventilare il sottosuolo, riducendo l'umidità e prevenendo la formazione di muffa e gas radon. Contribuisce inoltre a proteggere la struttura dagli effetti dannosi dell'umidità e a mantenere un ambiente interno più salubre negli spazi interrati dell'edificio.



IMPRESA
BETTONI S.A.S.

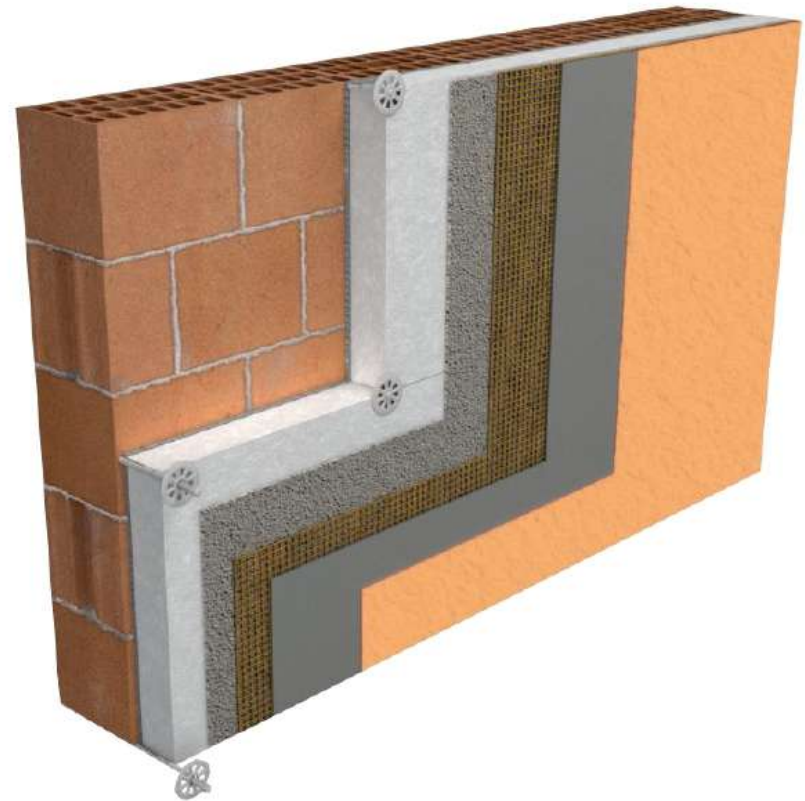
L'Arca
IMMOBILIARE

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders

MURATURE PERIMETRALI

Le pareti perimetrali dell'edificio saranno costruite con blocchi tipo Poroton, rivestiti con isolamento a cappotto e finiti con intonaco silossanico. Le facciate esterne saranno rifinite con una colorazione selezionata dalla Direzione Lavori.



IMPRESA
BETTONI S.A.S.

L'Arca
IMMOBILIARE

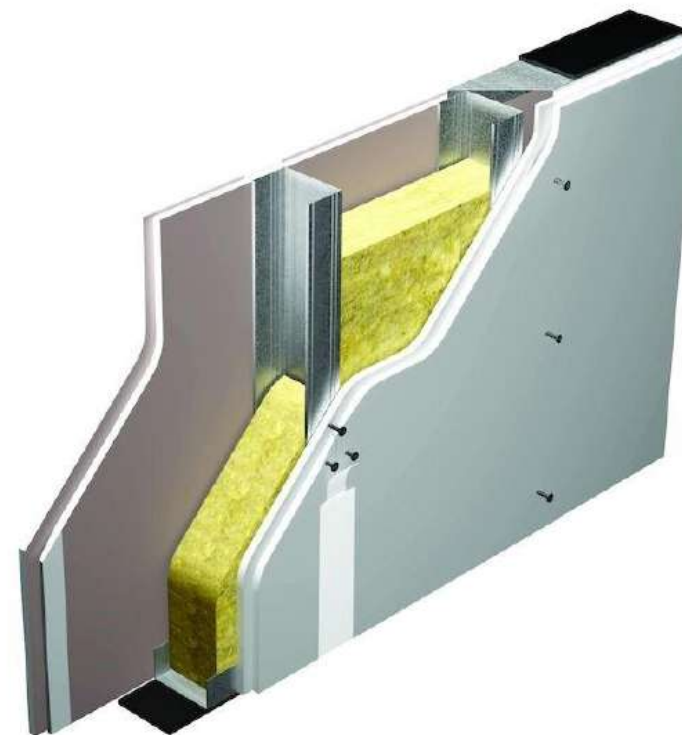
studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders

DIVISORI INTERNI

I divisori interni saranno costituiti da pareti in cartongesso realizzate con orditura metallica in acciaio zincato sp. 0,50/0,75 mm con guide a U e montanti a C posti ad interasse 60 cm; su entrambi i lati doppia lastra in gesso sp. 12,5 mm avvitate all'orditura metallica e stuccate sui giunti. Interposto riempimento in lana di roccia. Negli ambienti umidi la lastra in cartongesso più esterna sarà costituita da pannelli con caratteristiche idrorepellenti. Previsto raddoppio della sottostruttura metallica in presenza del passaggio di impianti e scarichi nei bagni.

Le pareti che dividono tra loro le differenti unità abitative saranno realizzate invece con doppio strato di mattoni forati con interposto uno strato di lana di roccia da 10 cm e una camera d'aria di 3 cm, in favore dell'isolamento termico e acustico tra i differenti appartamenti.



IMPRESA
BETTONI S.A.S.

L'Arca
IMMOBILIARE

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders

TINTEGGIATURE

Tinteggiatura con idropittura lavabile, solubile in acqua e in tinta bianca, eseguita a qualsiasi altezza, su pareti e soffitti intonacati a civile o a calce o a gesso.

Preparazione del supporto mediante spazzolatura per eliminare corpi estranei quali grumi, scabrosità, bolle, alveoli, difetti di vibrazione, con stuccatura di crepe e cavillature per ottenere omogeneità e continuità delle superfici da imbiancare e tinteggiare. Imprimitura ad uno strato di isolante a base di resine acriliche all'acqua data a pennello.

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

L'Arca
IMMOBILIARE

INTONACI

Locali di abitazione: sulle pareti esterne, sui divisori tra le unità abitative, sui plafoni e sulle pareti degli interrati, verrà realizzato intonaco al civile premiscelato base cemento, tirato in piano a staggia, rasato liscio; gli spigoli delle pareti saranno protetti con paraspigoli in lamiera zincata.

Pianerottoli e vani scala: sulle pareti e sui plafoni dei pianerottoli verrà realizzato, intonaco al civile premiscelato base cemento, tirato in piano a staggia, rasato liscio. Gli spigoli delle pareti saranno protetti con paraspigoli in lamiera zincata.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders

PAVIMENTI

Pavimenti interni: saranno realizzati in gres fine porcellanato con zoccolini in legno per i locali senza rivestimenti a parete.

Pavimenti esterni: saranno realizzati in gres con finitura antiscivolo e verranno applicati zoccolini in gres nelle aree esterne, compresi i terrazzi e i balconi.

Pavimenti autorimesse: saranno realizzati in battuto di cemento con finitura antipolvere.

Pavimento corsello e rampa: saranno realizzati in battuto di cemento, con scanalature a lisca di pesce per tutta la lunghezza della rampa.

Pavimento vano scala: sarà realizzato in gres.

Tutti i pavimenti saranno posati a colla con idoneo sottofondo e posa fugata con distanziatori e sigillatura dei giunti.

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

L'Arca
IMMOBILIARE

RIVESTIMENTI

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati con piastrelle in gres fine porcellanato. Tutti i rivestimenti saranno posati a colla con idoneo sottofondo. Elementi angolari in alluminio verranno predisposti in funzione degli spigoli vivi presenti all'interno dei bagni.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders

OPERE IN PIETRA

Verrà utilizzata una pietra naturale tipo Serena a scelta della Direzione Lavori per le seguenti finiture:

- Soglie dei serramenti esterni, con lavorazione bocciardata, bisellatura degli spigoli;
- Soglie portoncini di ingresso, con lavorazione bocciardata, bisellatura degli spigoli;
- Davanzali delle finestre con lavorazione bocciardata, bisellatura degli spigoli e gocciolatoio;

Tutte le soglie dei serramenti saranno separate dalle pavimentazioni interne, o dalla soglia interna, da adeguato isolamento fungente da taglio termico.



IMPRESA
BETTONI S.A.S.

L'Arca
IMMOBILIARE

OPERE IN FERRO

I muretti di delimitazione dei giardini e dell'area condominiale verranno dotati di soglia in pietra e ringhiera in ferro.

Le ringhiere delle scale comuni saranno realizzate in profilati verticali di ferro, con un'altezza minima imposta dalla normativa vigente (cm 100).

Verrà fornito e posto in opera n. 1 cancello carrabile automatizzato con comando a distanza, e n. 5 cancelli pedonali di cui 4 ad uso esclusivo privato.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders

OPERE IN VETRO

Il vetro utilizzato sarà temperato o laminato, con uno spessore adeguato per garantire sicurezza e resistenza meccanica. La struttura di supporto sarà realizzata in acciaio inox o alluminio, conforme alle normative di settore. I parapetti avranno un'altezza definita secondo le normative di sicurezza, e il sistema di fissaggio sarà progettato per integrarsi armonicamente nel design architettonico, utilizzando morsetti e punti di ancoraggio appropriati. Ogni aspetto, dalla finitura dei bordi del vetro alla conformità normativa e alle prove di sicurezza pre-installazione, sarà attentamente gestito per assicurare un risultato finale di qualità e sicurezza ottimali.

L'Arca
IMMOBILIARE

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders



SERRAMENTI

Tutti i serramenti perimetrali saranno dotati di spalla coibentata «FC» escluso sottobancale (quarto lato), cassonetto coibentato e motore 30/60 kg con rullo calotta inserito all'interno del cassonetto.

FOSSATI LINEA 76

Profili in PVC estruso classe A, con mescole classe S (climi severi). Colorazione bianco massa. Maniglia Dk round – finitura argento.

Tripla guarnizione di battuta TPE/EPDM.

Trasmittanza termica del nodo = 1,1W/mqK.
Isolamento acustico $R_w = 42$ dB.

Telaio fisso sp. 76 mm a 5 camere con rinforzi in acciaio di spessore 15/10 mm. Porte finestre con soglie ribassate di h 39/23 mm.

Profilo anta sezione 76x84 mm a 5 camere con rinforzi in acciaio di spessore 20/10 mm. Cornici fermavetro squadrate.

Vetrocamera con trattamento basso emissivo magnetronico, distanziale a bordo caldo con spessore massimo 48 mm.

Sistema a chiusura scorrevole, fisso, a battente o a vasistas.

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA
Dream builders

L'Arca
IMMOBILIARE



TAPPARELLE IN ALLUMINIO

Tapparelle in alluminio coibentato Mod.TAL60 «Densità Normale» dotate di anima in poliuretano espanso ecologico, colorazione base a scelta della D.L.. Tapparelle composte da stecche da 12x56,5 mm con peso 3,20Kg/mq.

L'Arca
IMMOBILIARE

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders



PORTONCINO D'INGRESSO

Dierre - TABLET PLUS 1

Porta di ingresso di sicurezza realizzata in doppia lamiera. Serratura protetta da piastra antitrapano in acciaio. Spessore anta 63 mm composta da acciaio zincato di spessore 9/10, con al suo interno rinforzo sandwich con elevate prestazioni di isolamento termico e acustico.

Serratura a 3 catenacci del tipo «lock blocking system» con ingresso chiave lato esterno e pomolo sul lato interno. Con il cilindro vengono consegnate 5 chiavi e a parte 1 chiave di cantiere.

Kit maniglia TONDO NEW CRETA finitura argento.

Colore della porta BIANCO OPACO con lavorazioni sul lato esterno.

Trasmittanza termica = 1,3 W/mqK

Abbattimento acustico = 40dB

Classe antieffrazione = Classe 3

L'Arca
IMMOBILIARE

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders



PORTE INTERNE

Collezione QUADRA battente

Porta interna in laminatino, anta ferrata comprensiva di serratura meccanica, telaio sandwich ferrato a muro di sp. 110 mm con cerniere anuba. Coprifilo interno 65x10/23 in MDF. Coprifilo esterno da 85x10/23 in MDF.

Maniglia modello Sabina cromo satinata (DND by Martinelli)

Maniglia modello Shelby cromo satinata (SICMA)

L'Arca
IMMOBILIARE

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders

COLLEZIONE QUADRA
BIANCO OPACO



PORTE INTERNE

Collezione QUADRA scorrevole

Porta interna in laminatino, anta ferrata comprensiva di serratura meccanica, telaio sandwich ferrato a muro di sp. 110 mm con cerniere anuba. Coprifilo interno 65x10/23 in MDF. Coprifilo esterno da 85x10/23 in MDF.

L'Arca
IMMOBILIARE

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders



BIANCO
SCORREVOLE
INTERNO MURO

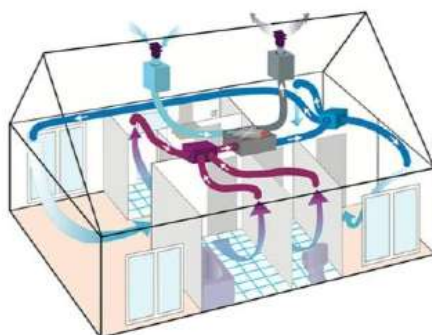
IMPIANTO TERMICO E RICAMBIO ARIA (VMC)

Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) dotata di pannello di comando; sistema che assicura un ricambio continuo di aria negli ambienti interni, migliorando la qualità dell'aria e l'efficienza energetica.

Pompa di calore potenza 10 kW Clivet mod. Sphera Evo 2.0 Invisible con cassone SQKN-YEE 2.0.

Predisposizione clima idronico (split e testine esclusi).

Impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento.



IMPRESA
BETTONI S.A.S.

L'Arca
IMMOBILIARE

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Impianto idrico sanitario con allaccio delle tubazioni al piano, distribuzione generale dell'acqua, delle colonne di scarico e sfiato sul tetto per le acque reflue.

Predisposizione di addolcitori d'acqua per la riduzione della durezza dell'acqua, posizionati nelle autorimesse.

Uno scaldasalviette di dim.150x50 cm installato in ogni bagno.



studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders

BAGNO

PIATTO DOCCIA - KREA 120x80 cm

Piatto doccia color ardesia bianco con piletta C.

L'Arca
IMMOBILIARE

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders



BAGNO

BRACCIO DOCCIA - PONSI

Braccio doccia BNBRACBR05 33,5 a parete cromato ottone tondo.

SOFFIONE DOCCIA - PONSI

Soffione tondo 20 cromato in acciaio inox con snodo orientabile, BNSOFXSF24.

DOCCETTA DOCCIA - PONSI

Doccetta ottone cromato con supporto fisso, BNKITCKI22.

MISCELATORE DOCCIA - PAFFONI CANDY

Miscelatore doccia ad incasso con deviatore automatico, CA015.



L'Arca
IMMOBILIARE

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA
Dream builders

BAGNO

WC SOSPESO - TESI ACQUABLADE

Wc sospeso con fissaggi nascosti completo di sedile slim, T354601.

PLACCA 2 TASTI - GEBERIT SIGMA

Placca comando wc a due tasti di colore bianco, 115.770.11.5.

BIDET SOSPESO - TESI

Bidet sospeso monoforo con fissaggi nascosti in Vitreous China colore bianco, T457001.

MISCELATORE BIDET - PAFFONI CANDY

Miscelatore bidet cromato senza scarico, flessibili inox di collegamento, finitura cromata, CA131.



L'Arca
IMMOBILIARE

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders



BAGNO

LAVABO – TESI 65X50

Lavabo monoforo sospeso in ceramica di colore Bianco Europa, T351301.

MISCELATORE LAVABO – PAFFONI CANDY

Miscelatore lavabo monocomando in ottone con finitura cromata lucida, CA075H.



L'Arca
IMMOBILIARE

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà di tipo tradizionale.

La richiesta dell'allaccio all'Enel sarà minimo di 6 kw. Nel caso in cui l'acquirente richieda una potenza superiore ai 6 kw dovrà essere predisposto progetto impiantistico elettrico apposito e dovrà essere incaricato un tecnico redattore dello stesso (escluso dal capitolato).

L'impianto elettrico sarà realizzato a norma della legge 37/2008 e s.m.i.

Videocitofono BTCINO.

Impianto TV e impianto satellitare.

Automazione tapparelle.

Predisposizione allarme.

Impianto illuminazione esterna modello Lombardo tipo Art 100.

L'Arca
IMMOBILIARE

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders



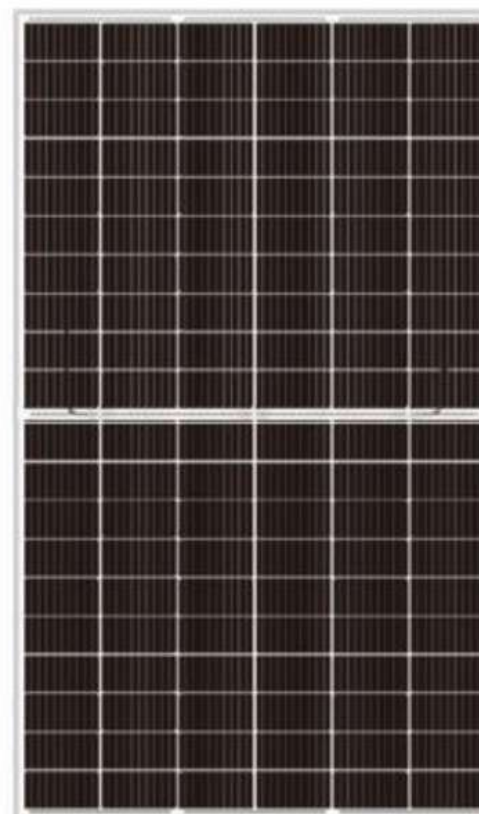
IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto include 13 pannelli fotovoltaici della marca Sunerg, modello X-HALF CUT Monocrystalline, con potenza nominale di 460Wp. La tipologia di pannello potrebbe variare con modelli equivalenti a seconda della disponibilità. Struttura di supporto dei pannelli per posa su superfici piane, marca Fischer, modello Solar Flat. Fissaggio con morsetti in alluminio resistenti alla corrosione, leggeri e durevoli.

L'impianto è dotato di inverter, modello ibrido Huawei da 6 kW, con predisposizione per l'accumulo tramite batterie, queste escluse.

Il monitoraggio dell'impianto è garantito da un meter, che analizza i consumi e la produzione di energia e aiuta ad ottimizzare l'uso dell'energia prodotta. L'impianto è dotato di quadro di stazionamento per la corrente continua con scaricatori di sovratensione fino a 100V, proteggendo da sovratensioni e migliorando la sicurezza e la durata dei componenti. Un interruttore differenziale per la corrente alternata, con sensibilità di 300mA classe A, offre protezione contro le correnti di dispersione e la sicurezza dell'impianto elettrico.

Incluse anche le pratiche di gestione GSE-ENEL



IMPRESA
BETTONI S.A.S.

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA
Dream builders

L'Arca
IMMOBILIARE

Residenza Gaia

CAPITOLATO DI VENDITA

**TUTTE LE INFORMAZIONI RIPORTATE
NEL CAPITOLATO DESCRITTIVO NON
COSTITUISCONO VINCOLO CONTRATTUALE**

IMPRESA
BETTONI S.A.S.

L'Arca
IMMOBILIARE

studioCARRARA
ARCHITETTURAINGEGNERIA

Dream builders