



# THE LOFT LA RASICA

CAPITOLATO

*"...DOVE PASSATO E FUTURO..."*

*"...SI CONIUGANO  
IN UN'UNICA DIMENSIONE  
ABITATIVA..."*



# LA STORIA...

La storia della Rasica ha radici profonde, che nascono ben prima dell'arrivo del baco da seta e del lavoro in fabbrica, dove già nel lontano 1469, si trovano testimonianze del luogo.

Con il passare dei decenni, la struttura passa di proprietà a varie famiglie bergamasche, fino all'acquisto da parte del conte Carlo Lazzarini nel lontano 1656.

I Lazzarini resteranno così proprietari della tenuta per più di duecento anni, salvandola da quello che sarebbe stato un sicuro degrado.



Figura 1 - Vista della Filanda e del Filatoio.

## La nascita e la vita della filanda

La filanda vede la sua nascita nel 1872, anno in cui la famiglia Lazzarini cede gli stabili a Guglielmo Schroeder, residente a Crezeld, nell'impero germanico. Schroeder demolì e ristrutturò alcuni edifici costruendo la filanda per la preparazione e torcitura della seta. La cultura del baco era già affermata sul territorio bergamasco e su quello del piccolo paese di Osio Sopra, che negli anni è cresciuto con lo stabilimento.

Dal Novecento ai giorni nostri, Wilhelm Schroeder mantiene il controllo della filanda fino all'arrivo della Prima Guerra Mondiale, nel 1914. A quel punto preferisce abbandonare l'Italia e cede la proprietà della Rasica a un noto industriale della zona, Paolo Orsi Mangelli, già proprietario di industrie tessili in Lombardia. In questi anni la filanda vive il suo momento di massimo splendore, arrivando fino ad occupare 680 posti di lavoro. Dagli anni Cinquanta agli anni Settanta, si scontrerà con la crisi del settore manifatturiero portandola ad un lento degrado ed abbandono... **Ed ora, con noi, la nuova rinascita.**

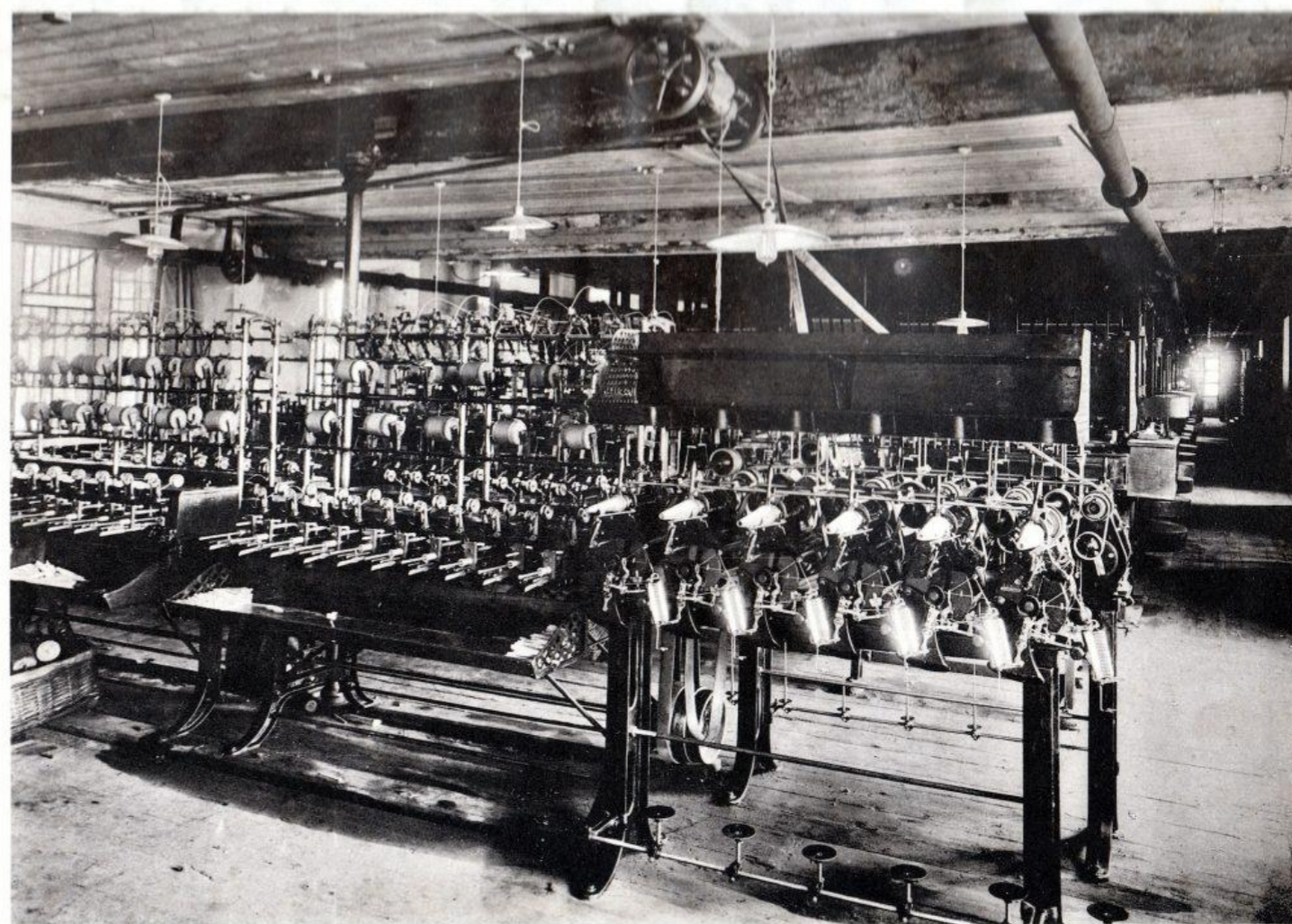


Figura 2 - Vista della Sala del Filatoio.

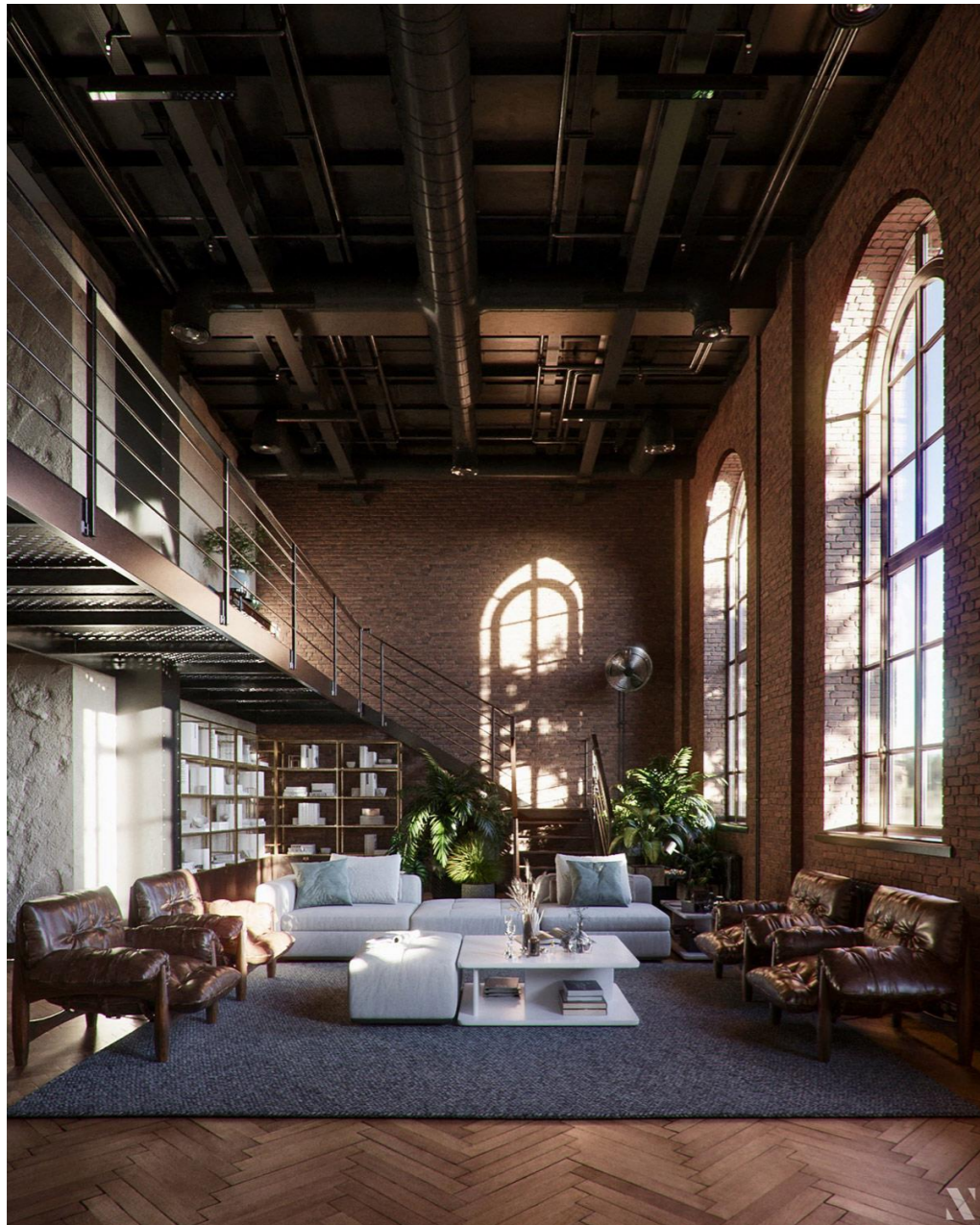
# LA LOCATION...

La Residenza sarà immersa nel cuore del parco del Brembo, in un'area di pregio dove spiccano tutti i suoi caratteri paesaggistici attraverso l'intreccio millenario tra uomo e natura, incrociando una ricca rete di percorsi ciclopedonali.

Al contempo l'area si trova a soli 15 minuti dall'Aeroporto di Bergamo, e dall'autostrada A4.



# IL PROGETTO...



Sei unità abitative, uniche nel loro genere, completamente personalizzabili, dove le vostre idee senza confini vi porteranno a scoprire l'essenza di un nuovo modo di vivere.

## 1. STRUTTURA PORTANTE

### Elevazioni

Sarà costituita da pilastri, setti, travi e cordoli realizzati mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza.

### Orizzontali

Il solaio a copertura del piano interrato sarà realizzato in c.a. in conformità ai progetti esecutivi. Per i piani fuori terra, i solai saranno realizzati in solaio a getto pieno e successiva arriccatura a civile o gesso.

### Scala comune

La scala di collegamento tra i diversi piani sarà realizzata in ferro acciaioso.

**NOTA:** Tutte le opere strutturali saranno eseguite come indicato nel progetto e nelle relazioni esecutive delle opere in calcestruzzo armato, denunciato presso i competenti enti e comunque nel pieno rispetto delle normative vigenti, sotto il controllo della D.L. per le opere in calcestruzzo armato.

## 2. IMPERMEABILIZZAZIONE MURI INTERRATI CONTRO TERRA

L'impermeabilizzazione dei muri contro terra verrà realizzata con membrana impermeabile bitume – polimero da mm 4 a giunti sovrapposti. La guaina verrà quindi protetta con membrana alveolare in HDPE speciale ad alta resistenza con geo tessuto in PP termosaldato (Delta).

## 3. MURI PERIMETRALI

I muri di tamponamento esterno saranno realizzati con muratura costituita da:  
Paramento interno in gasbeton (cemento cellulare) spessore cm 40, intonacato a civile e/o gesso nella parte interna e a rinzaffo nella parte esterna.



(Scala comune)

## 4. PARETI DIVISORIE

Le murature interne degli appartamenti saranno realizzate in laterizio cm 8 o cm 12 (dove necessario), appoggiato su materassino fonoassorbente.

Le murature interne dei box e dei piani interrati saranno realizzate in c.a. con resistenza al fuoco, ove necessario, conforme alle direttive progettuali.

## 5. COPERTURA

La copertura dell'edificio sarà realizzata con tetto in legno essiccato effetto invecchiato, ventilato e coibentato come da progetto (L.10).

### Manto di copertura e lattonerie

Il manto di copertura sarà eseguito con tegole antiche.

Tutte le lattonerie (scossaline, converse, pluviali, torrini) saranno realizzate in lamiera preverniciata color testa di moro.

Sulla copertura sarà installato un dispositivo di sicurezza denominato "linea vita" che consente l'accesso alla copertura in sicurezza, garantendo punti di ancoraggio necessari per eseguire le manutenzioni in totale sicurezza.



(Immagine riferita al punto 5)

## 6. FACCIATE ESTERNE

Le facciate esterne saranno ultimate con l'esecuzione di rivestimento in gres porcellanato effetto mattone anticato o similari a scelta della D.L., ove previsto intonaco rasato e colorato in accordo con la Committenza.

## 7. INFISSI ESTERNI ALLOGGI

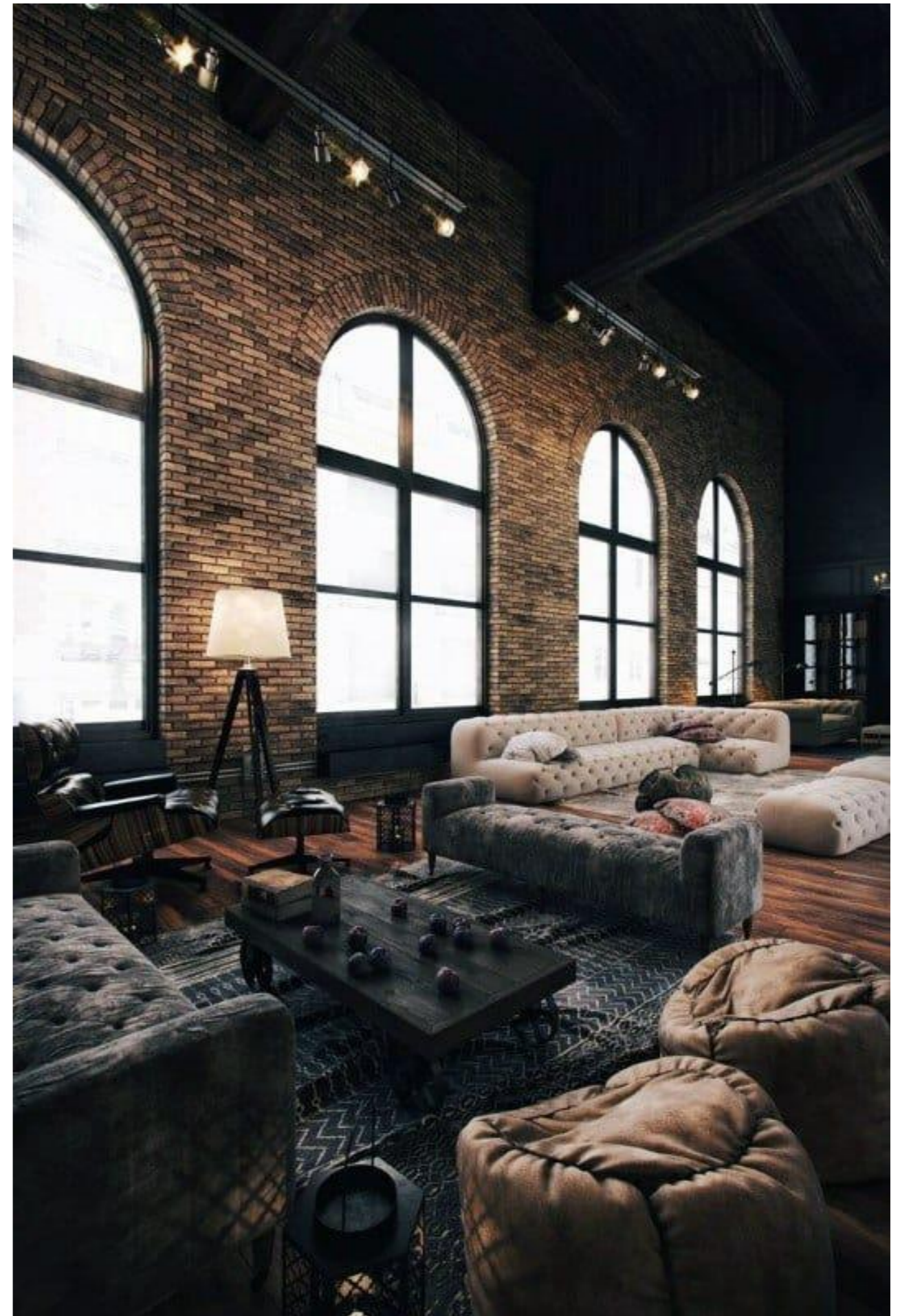
### Serramenti

I serramenti delle nostre abitazioni saranno in PVC colore antracite. Sui serramenti sarà installato un vetro-camera "basso-emissivo.

Il vetro risponderà ai requisiti di sicurezza termica ed acustica.

Inoltre una delle doppie lastre accoppiate è trattata sulla faccia interna (verso l'intercapedine di gas argon) con un rivestimento metallico sottilissimo ed invisibile che permette ai raggi solari di penetrare all'interno dell'alloggio.

Infine il GAS NOBILE utilizzato per il riempimento dell'intercapedine del vetro-camera contribuisce considerevolmente ad aumentare le caratteristiche di isolamento termico del vetro stesso, per ottenere i valori di trasmittanza richiesta dalla normativa vigente.



(Immagine riferita al punto 7)

## 8. PORTONCINI D'INGRESSO



### Caratteristiche tecniche

L'unità abitativa sarà dotata di portoncino blindato, di dimensioni cm 120\*240.

Il portoncino avrà finitura interna con pannello di rivestimento cieco liscio, di colore coordinato alle porte interne (o a scelta del cliente).

Il pannello esterno sarà cieco, e avrà un effetto lamiera in ferro, con colore a scelta della D.L.

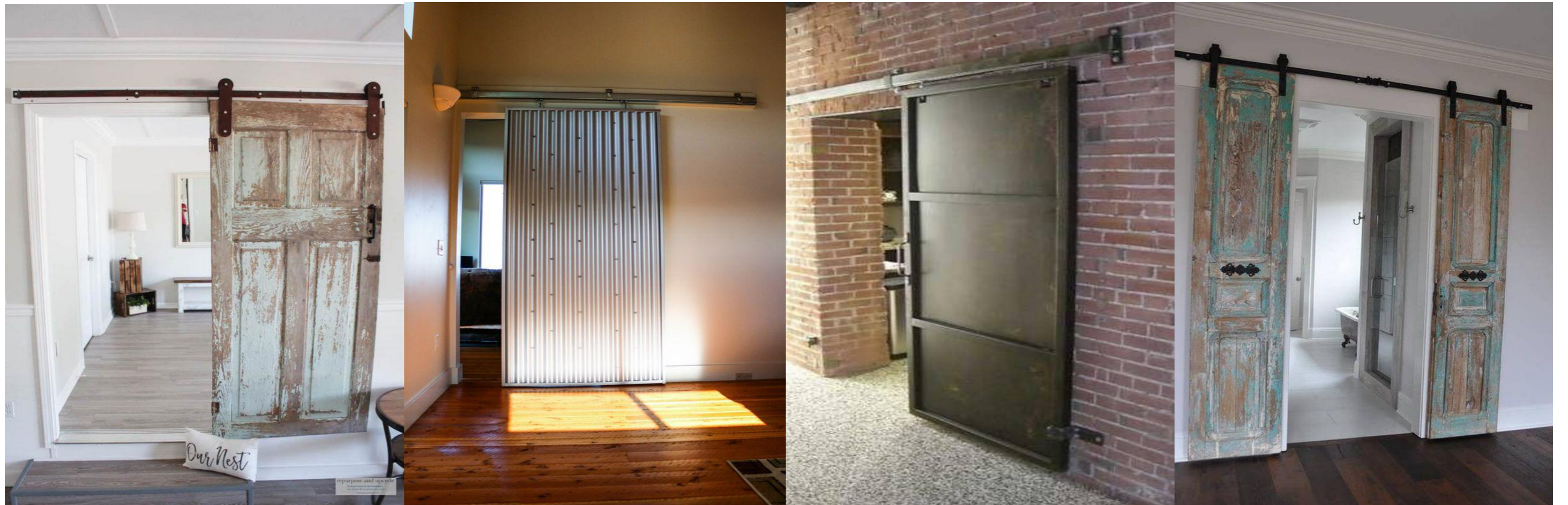
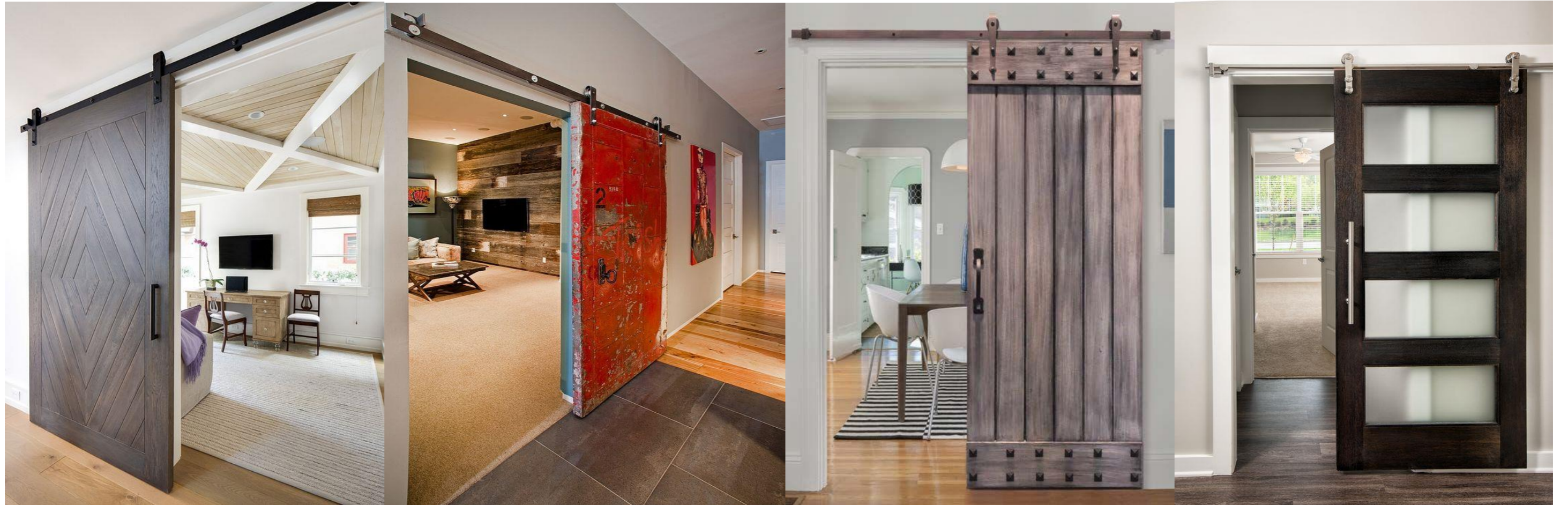
### Caratteristiche di sicurezza

Portoncini d'ingresso hanno grado di protezione antieffrazione in classe 3, secondo norma europea UNI ENV 1627-1 e nello specifico hanno le seguenti caratteristiche:

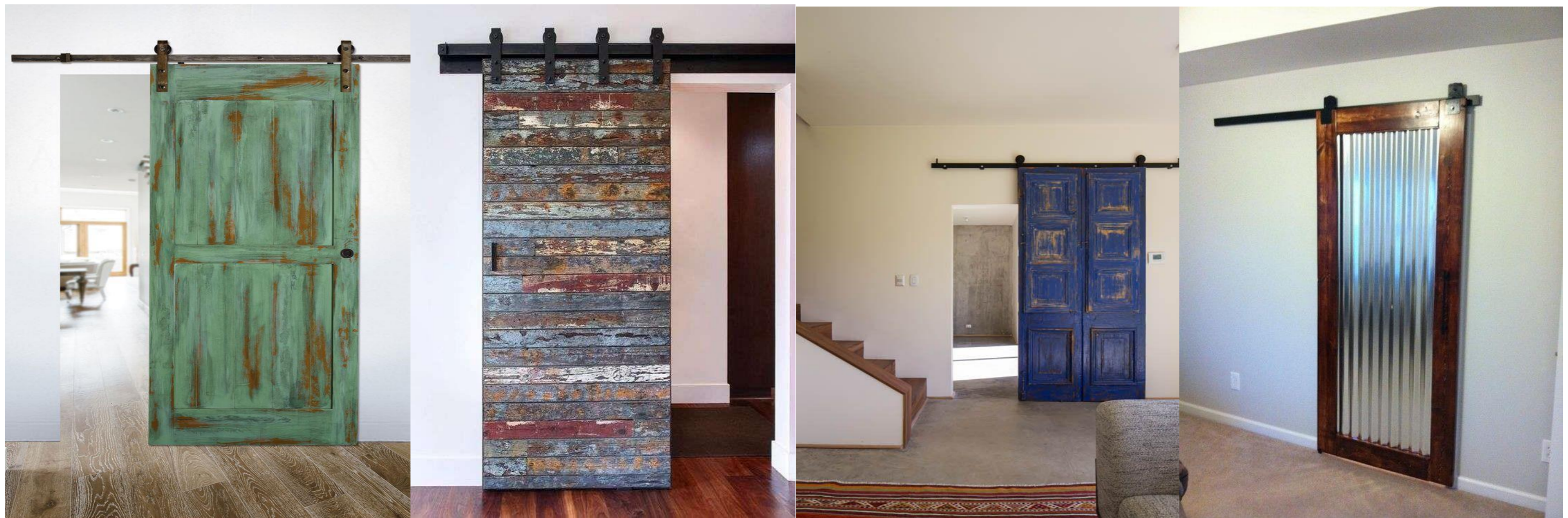
- Anta unica costituita da due lamiere in acciaio irrigidite;
- Serratura a tripla mappa (in confezione sigillata per acquirente);
- Serratura di servizio;
- Piastra di protezione antirapina.



## 9. PORTE INTERNE







Le porte interne, come tutto il resto dell'abitazione, potranno essere studiate e personalizzate a vostro piacimento.

La nostra azienda metterà a disposizione uno show-room e la possibilità di costruirvi delle porte uniche nel loro genere per un valore massimo di € 1.000,00 cadauna.

## 10. BASCULANTI BOX PIANO INTERRATO

Le basculanti dei box al piano interrato saranno a bilico, realizzate in lamiera traforata (per una corretta areazione dello spazio interno), color antracite e completamente motorizzate.



## 11. PERCORSI, BALCONI, MARCIAPIEDI E TERRAZZI

La pavimentazione dei balconi, dei percorsi privati e dei marciapiedi attorno alla palazzina saranno realizzate con pavimentazione effetto simil pietra a scelta della D.L. di concordo con la Committenza.

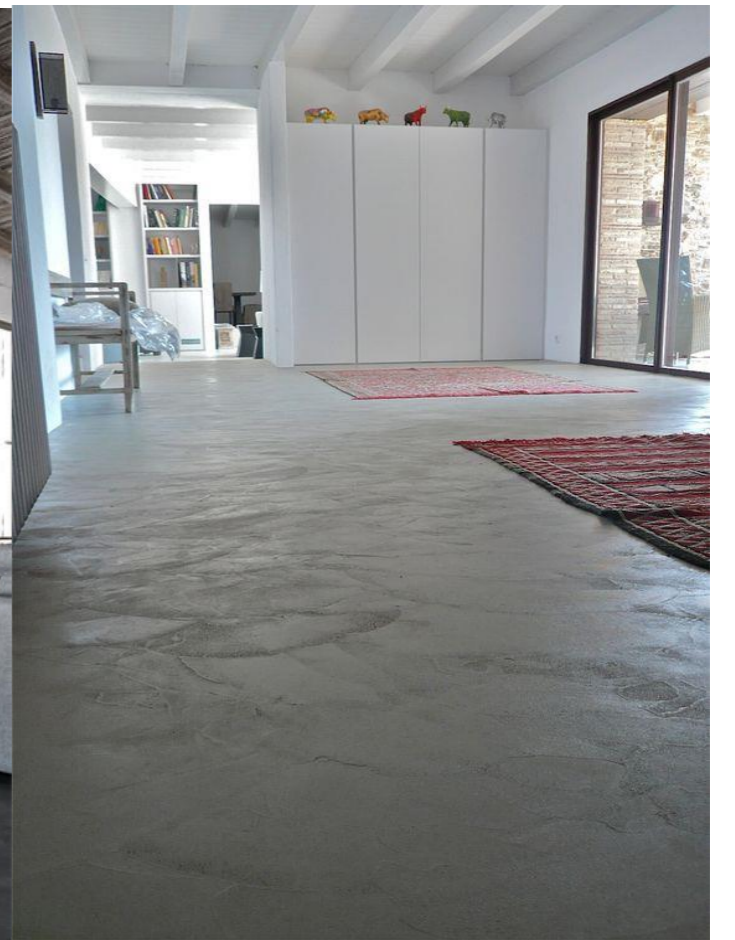


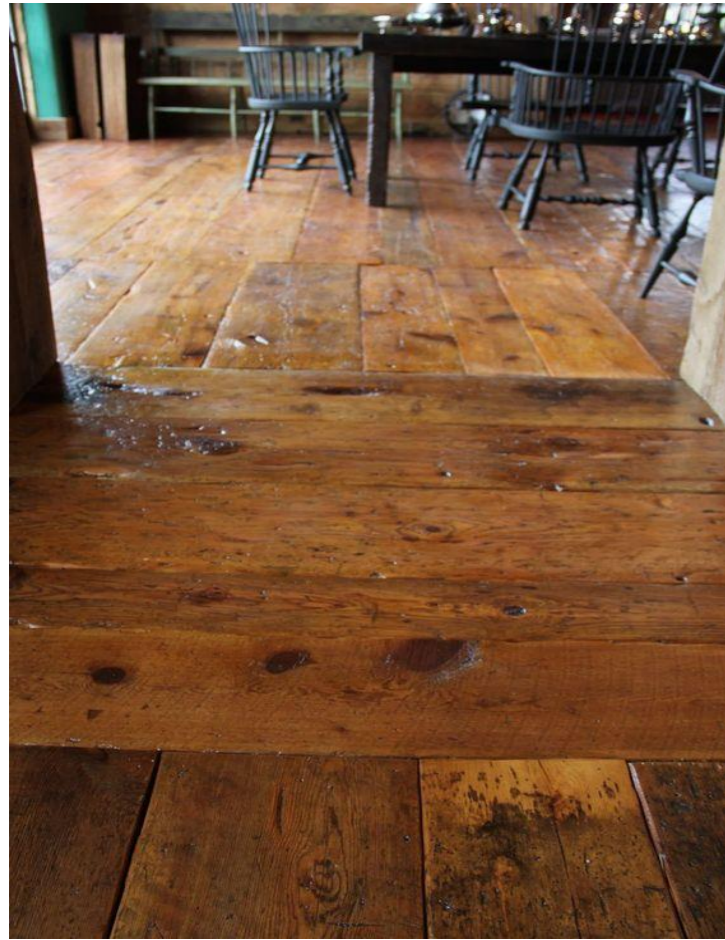
## 12. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Per i pavimenti e i rivestimenti interni, la filosofia della nostra azienda è quella di dare delle idee da sviluppare insieme al cliente, e non di fornire la solita pavimentazione commerciale, pertanto avete a disposizione per ogni unità abitativa un valore pari a:

€ 17.000,00 fornito e posato per gli immobili a piano terra e piano primo, e un valore di € 20.000,00 per i piani attici.

(I nostri fornitori ed artigiani vi sapranno consigliare e seguire al meglio nelle vostre scelte).





### 13. IMPIANTO IDRICO SANITARIO



L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polipropilene ed il contatore generale (fornitura a carico del cliente) sarà posizionato in apposito locale o pozzetto dedicato, il tutto come imposto ed autorizzato dall'ente gestore preposto. Le colonne di scarico, realizzate in materiale silenziato, saranno posate all'interno delle murature e fissate a mezzo di collarini in gomma antivibrante che attenuano ulteriormente i rumori.

Ogni appartamento sarà dotato dei seguenti attacchi:

- n. 1 attacco cucina;
- n. 1 attacco acqua esterna sulle terrazze
- n. 1 attacco lavatrice;
- n. 1 attacco lavasciuga;

### **Bagno principale**

- n. 1 attacco wc completi di cassetta + staffe per sospesi;
- n. 1 attacco bidet completi di staffa per sospesi;
- n. 1 attacco lavabo;
- n. 1 attacco doccia completo o attacco vasca completo

### **Bagno di servizio**

- n. 1 attacco wc completi di cassetta + staffe per sospesi;
- n. 1 attacco bidet completi di staffa per sospesi;
- n. 1 attacco lavabo;
- n. 1 attacco doccia completo o attacco vasca completo

Per ogni bagno, il valore dei sanitari a scelta è pari a € 3.000,00 complessivi.





## 14. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato a norma del D.M. 37/08, con tubazioni sottotraccia in PVC e scatole da incasso rettangolari con allocazione; l'impianto sarà dotato di idonea rete di messa a terra realizzata con conduttori in corda di rame isolata in PVC.

Le apparecchiature saranno della ditta Bticino, modello *Living NOW*, con placche monocolori. Ogni punto luce sarà gestito da APP Smart, con possibilità di gestione temporizzata sempre tramite APP.

### Dotazione impianto per locale

#### Videocitofono

Sarà realizzato un impianto digitale con posto esterno su strada con telecamera a colori.

L'impianto videocitofonico sarà composto da un punto di chiamata posto in prossimità del cancello pedonale, con pulsantiera a tasti porta nome illuminati e da un punto di ricezione posto all'ingresso dell'alloggio, con apparecchio a cornetta e visore con pulsante di apertura del cancello pedonale. Anche il videocitofono sarà collegato all'impianto Smart APP.

#### Cucina

N. 4 prese schuko

N. 2 punti luce interrotti

N. 5 prese di 10/16A

N. 1 presa tv terrestre

N. 1 presa telefono

#### Ingresso/soggiorno

N. 3 punti luce invertiti

N. 6 prese di 10/16A

N. 1 presa tv terrestre

N. 1 presa telefono

N. 1 presa satellitare

N. 1 lampada d'emergenza

N. 1 termostato smart



### **Camera matrimoniale**

N. 1 comando da tre punti

N. 4 prese 10/16A

N. 1 presa tv terrestre

N. 2 presa USB

N. 1 presa telefono

### **Cameretta**

N. 1 comando da due punti

N. 3 prese 10/16A

N. 1 presa tv terrestre

N. 1 presa USB

N. 1 presa telefono

### **Bagno**

N. 2 punti luce interrotti

N. 1 prese schuko

N. 1 prese 10/16A

N. 1 pulsante a tirante

### **Portico-Balconi (ove previsti a termini contrattuali)**

N. 1 punto luce interrotto

N. 1 presa stagna

### **Autorimessa (impianti eseguiti con tubazioni a vista)**

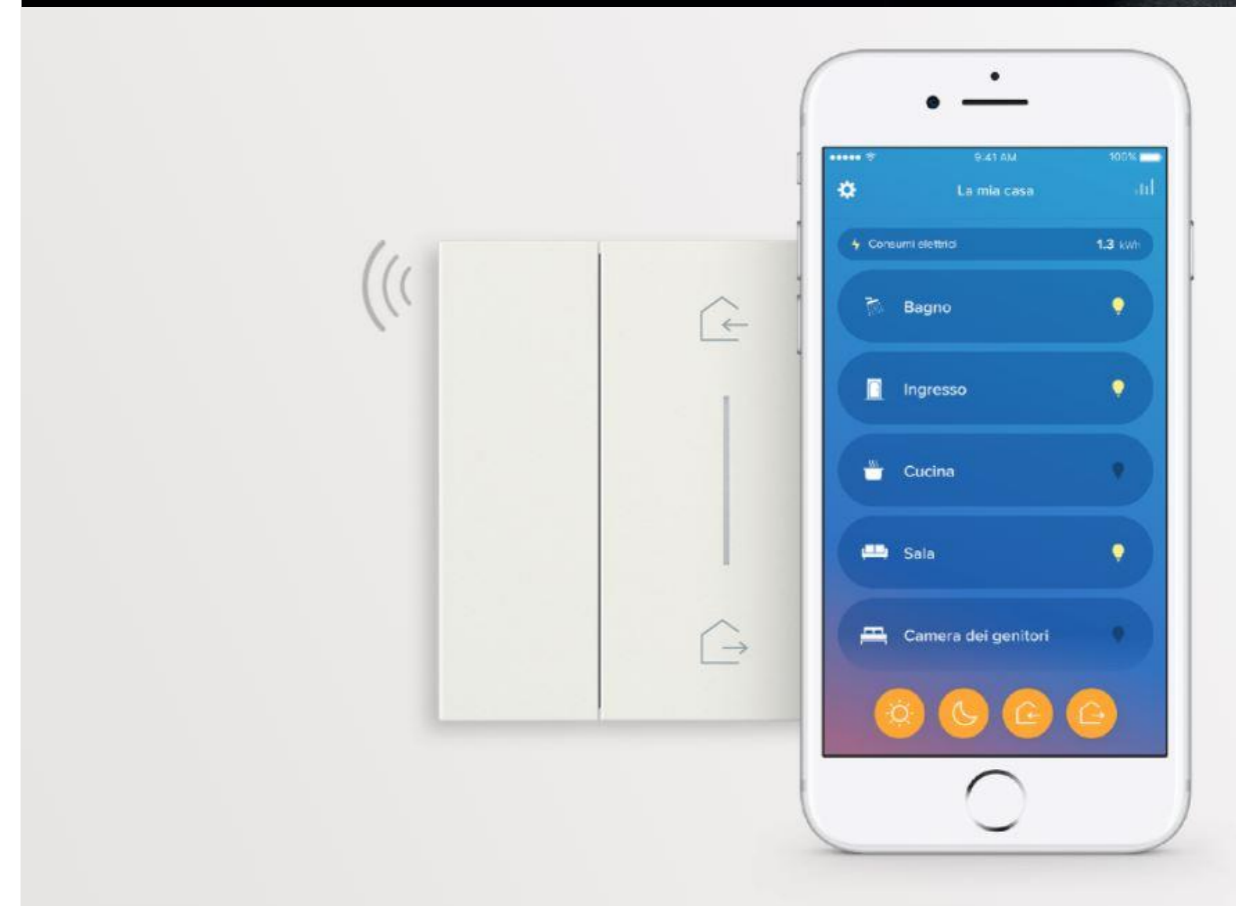
N. 1 lampada al neon 1x18w

N. 1 presa 10/16A IP55

N. 1 linea elettrica al contatore privato

N. 1 predisposizione per motorizzazione dell'apertura (motore incluso)

**NOTA:** sarà consentito a ciascun cliente di posizionare, in base alle proprie esigenze, un totale di ulteriori 10 prese 10/16A all'interno dell'unità immobiliare.



Dall'universo Living, icona dell'installazione civile, nasce *Living NOW*, la linea civile di ultima generazione che unisce il meglio dell'estetica alla tecnologia Smart Home adatta a tutti. Le caratteristiche principali della linea sono:

- Design innovativo: reinterpretato il rapporto tra placca e funzioni;
- È Smart: la prima serie civile nativamente connessa;
- Dispone delle migliori soluzioni tecniche per permettere un'installazione perfetta;
- Comandi full touch.



**COMANDO GENERALE**  
Un **comando generale** che con un solo click ti permette di **spegnere tutte le luci ed abbassare tutte le tapparelle** quando esci di casa o di attivare il tuo scenario preferito.




**COMANDO CON SMARTPHONE**  
Dal tuo smartphone puoi visualizzare e controllare ovunque ti trovi lo stato di luci, tapparelle e prese energia connesse.

App **HOME + CONTROL** 




**COMANDO VOCALE**  
Puoi controllare il tuo impianto con la voce grazie al tuo assistente vocale preferito.


 funziona con l'Assistente Google  Works with Apple HomeKit



**CONTROLLO CONSUMI ENERGETICI**  
Verifica da smartphone i consumi elettrici di casa tua o dei tuoi elettrodomestici e ricevi una **notifica di allarme per evitare un black-out** (in caso di superamento del limite di energia).



**COMANDO SENZA FILI**  
Puoi aggiungere o **riposizionare in qualsiasi momento** i comandi wireless (per luci, tapparelle e prese) a seconda delle tue esigenze.



**NOTIFICHE ALLARMI**  
Puoi ricevere sul tuo smartphone delle **notifiche per essere allertato** in caso di malfunzionamenti (black out, guasti agli elettrodomestici).

## **Impianto antintrusione**

Saranno predisposte le tubazioni vuote per i contatti allarmati (questi esclusi) di tutti gli infissi (finestre). Se richieste dal cliente in fase di tracciamento degli impianti, saranno inoltre predisposte tubazioni vuote per il futuro alloggiamento di sensori d'allarme volumetrici interni. Verrà inoltre predisposto idoneo contatto in facciata per il futuro montaggio di sirena esterna e saranno altresì previsti all'interno dell'abitazione n. 1 punto (tastiera comando allarme e centrale allarme) predisposti per il futuro montaggio dell'impianto (Impianto a carico di Parte Acquirente).

## **Illuminazione giardini privati – portici e balconi**

I giardini degli alloggi al piano terra saranno dotati di punti luminosi, oltre alle lampade murali esterne installate per le facciate principali e dove indicato dalla D.L.

Gli alloggi ai piani superiori saranno dotati di punti luce esterni per l'illuminazione di balconi e logge.

## **Dotazioni parti comuni**

### **Corsello box**

Sarà realizzato un impianto di illuminazione ordinaria + notturna; l'illuminazione ordinaria sarà gestita da sensori di presenza temporizzata che ne semplificheranno l'utilizzo e ottimizzeranno i consumi, evitando di lasciare le stesse accese in mancanza di persone nel corsello; l'illuminazione notturna sarà disposta in modo da garantire il 30% di luce durante le ore serali e sarà comandata dal crepuscolare condominiale. Sarà inoltre presente, in prossimità delle uscite di sicurezza, una lampada d'emergenza con serigrafia che indica la via di fuga, che garantirà almeno 1 ora di autonomia.

Inoltre, verrà studiato ed installato un sistema di illuminazione a LED.

### **Cancello carraio**

Il cancello carraio sarà automatizzato con comando a distanza (telecomando).

### **Antenna tv**

Sarà installato sul tetto della palazzina un palo zincato con protezione anti-pioggia completo di antenna per la ricezione dei canali terrestri nazionali e privati; verrà inoltre installata un'antenna satellitare in modo da poter distribuire il segnale a tutte le unità abitative.

## 15. VMC

Per consentire il mantenimento di un buon livello di qualità dell'aria interna agli alloggi, sia per il benessere degli occupanti che per una buona conservazione dell'edificio, ogni alloggio verrà dotato di un impianto di ventilazione meccanica controllata.

Questo impianto consentirà di ricambiare l'aria e mantenere la percentuale di umidità' entro limiti accettabili senza aprire le finestre, contribuendo dunque al risparmio energetico evitando sprechi. Il ricircolo dell'aria avverrà per estrazione

forzata attraverso le bocchette poste nei bagni e nelle

cucine. L'aria pulita verrà immessa nelle zone giorno e nelle camere attraverso delle bocchette di immissione.



## 16. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla copertura verranno installati dei pannelli fotovoltaici (2 kW per ogni unità immobiliare) fissati ad una idonea struttura di sostegno destinati alla produzione di energia elettrica; la dotazione di base potrà essere implementata a cura e spese del cliente previa verifica tecnica del D.L.



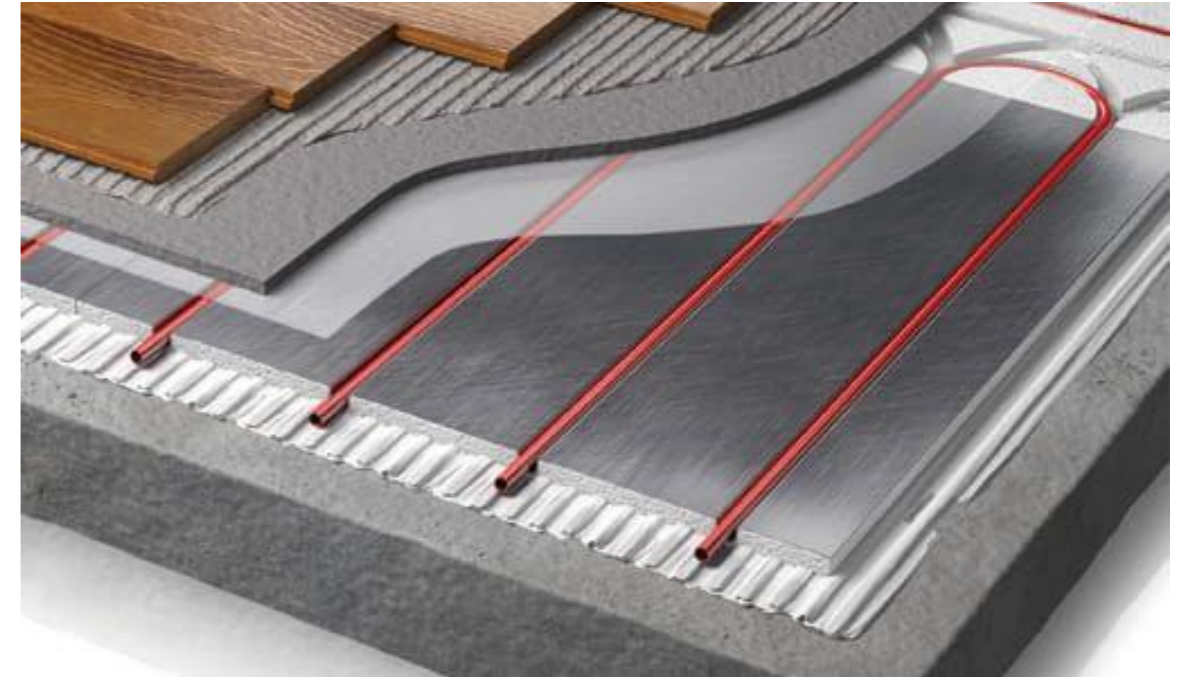
## 17. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

La rete di distribuzione dell'acqua, sia calda che fredda, sarà realizzata con tubature in polietilene ad alta densità, con saracinesche di intercettazione e isolamento adeguato.

La produzione del fabbisogno termico sarà affidata ad un impianto termico autonomo indipendente in pompe di calore condensate ad aria per la produzione combinata di riscaldamento e acqua sanitaria.

Tale impianto sarà progettato e realizzato secondo le prescrizioni delle leggi e norme vigenti in materia.

L'impianto termico è basato sull'impiego di apparecchi autonomi a pompa di calore (aria-acqua) ad utilizzo di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo.



La produzione di acqua calda sanitaria sarà realizzata con un opportuno scambiatore che preleva acqua riscaldata da un serbatoio inerziale collegato alla pompa di calore.

I terminali di emissione saranno rappresentati da pannelli radianti a pavimento con un sistema di distribuzione a collettori (maggior risparmio energetico a parità di confort ottenibile).

Ogni abitazione avrà un termostato ambiente per la regolazione della temperatura così da favorire un miglior sfruttamento dell'impianto di riscaldamento ai fine di ottimizzare il confort ambientale e minimizzare i consumi.

La soluzione impiantistica adottata permetterà quindi anche il raffrescamento estivo di tutti i locali privati dell'unità immobiliare, fatta eccezione di bagni e cucine, con l'utilizzo di acqua refrigerata nella stagione estiva.

Il raffrescamento estivo avverrà tramite impianto canalizzato, con gestione separata per ogni locale, escluso bagni e cucina, per garantire il mantenimento del livello di temperatura richiesto nei vari ambienti.

**NOTE GENERALI:**

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.

Le fotografie contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati, che non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.

Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con l'ufficio varianti sia per quanto attiene la modalità di esecuzione che di pagamento. Saranno a carico dell'acquirente le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'alloggio, la denuncia catastale, l'I.V.A. e gli oneri per gli allacciamenti.

**LA PARTE VENDITRICE****LA PARTE ACQUIRENTE**