

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

## CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



# “RESIDENZA LE REDINI”

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)



# **“RESIDENZA LE REDINI”**

**Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)**

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IMMOBILIARE**

*L'intervento proposto prevede la realizzazione di nuovo complesso residenziale denominato “Residenza Le Redini”, composto da tre piani fuori terra e un piano interrato destinato ad autorimesse, cantine ed eventuali locali tecnici.*

*L'edificio e' un elegante esempio di architettura contemporanea, progettato con un'attenzione minuziosa al dettaglio, che si distingue per il suo design architettonico raffinato, che coniuga materiali pregiati e soluzioni tecnologiche all'avanguardia.*

*La facciata si fonde armoniosamente con l'ambiente circostante, riflettendo una visione innovativa dello spazio abitativo. Ampie vetrate lasciano filtrare la luce naturale, creando interni luminosi e accoglienti, dove il comfort si sposa con lo stile. Il tetto piano consente la realizzazione di rooftop eleganti e raffinati, ad uso esclusivo degli attici.*

*L'interno delle unita' abitative riflette uno spirito di modernita' ed eleganza, con l'ottimizzazione di tutti gli spazi abitativi. Le finiture sono di pregio e curate nei minimi dettagli.*

*Le soluzioni tecnico/costruttive adottate sono all'avanguardia e garantiscono un risultato di pregio duraturo negli anni. Particolare attenzione e' stata data al confort acustico nel rispetto delle piu' attuali normative vigenti.*

*Le unita' a piano terra avranno ampi porticati e giardini privati.*

*Le unita' al piano primo avranno spaziosi loggiati e balconi.*

*Gli attici al piano secondo avranno ampi spazi abitativi modulabili e rooftop esclusivi ed indipendenti per ogni attico. Nel piano interrato vi saranno autorimesse, cantine ed eventuali locali di servizio.*

*La “Residenza Le Redini” sara' dotata di ascensore dal design elegante e contemporaneo, dotato di motori silenziosi e a basso consumo energetico per ridurre l'impatto ambientale.*

*L'intervento immobiliare e' studiato per garantire la massima privacy ad ogni unita' abitativa, in un ambiente moderno e funzionale al tempo stesso.*

*Gli spazi comuni sono ridotti al minimo, cosi' da limitare la condivisione e i costi di gestione, che sono pressoché irrilevanti.*

*Lo studio, la progettazione e la direzione lavori sono stati affidati allo studio del Geom. Carlo Beniamino Andreis e all'Ing. Davide Vittorio Andreis, che sono da sempre sinonimo di qualita', garanzia e affidabilita'. Come servizio opzionale, sara' possibile concordare con l'Ing. Andreis e il suo staff di professionisti, la realizzazione di render interni e/o video dedicati, per creare la vostra abitazione esclusiva, in maniera funzionale, confortevole e armoniosa.*

**Grazie alle moderne tecniche costruttive e all'utilizzo di materiali di primarie ditte fornitrici presenti sul mercato, tutte le unita' immobiliari saranno in classe energetica “A4”**

## **NOTA INTRODUTTIVA**

*La descrizione seguente e i render dell'edificio, hanno lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'immobile, tenuto conto che il progetto, qualora ritenuto dalla direzione lavori, potrà essere suscettibile di variazioni e/o modifiche nella fase di esecuzione dell'intervento, per motivi tecnici, strutturali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche.*

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

## STRUTTURE

### 1- STRUTTURA PORTANTE

**1.1 Fondazioni:** Realizzate in cemento armato conforme alle normative sismiche vigenti

**1.2 Struttura verticale e orizzontale:** Pilastrini e travi in cemento armato

**1.3 Solai interpiano:** realizzati in latero-cemento o Cemento Armato pieno a discrezione della d.l.

**1.4 Solaio interrato:** realizzato con lastre prefabbricate tipo Lastral

## MURATURE E ISOLAMENTO

### 2- MURATURE E ISOLAMENTO

**2.1 Murature perimetrali:** spessore complessivo di circa 50 cm, composto da muratura, cappotto isolante in EPS ad alta efficienza energetica, controparete interna in cartongesso con inserimento di lana di roccia.

**2.2 Muri divisorii tra i vari appartamenti:** Per ottenere il massimo confort acustico, viene realizzata una muratura costituita da parete in poroton o cls armato, con placcatura su entrambi i lati di controparete con doppia lastra in cartongesso per lato, con inserimento di apposita lana di roccia fonoassorbente.

**2.3 Muri perimetrali interrato:** in calcestruzzo armato.

**2.4 Muri perimetrali garage e corsello:** in calcestruzzo armato a vista.

**2.5 Muri divisorii interni appartamenti:** Realizzate in cartongesso rinforzato con doppia lastra di cartongesso, con isolamento acustico integrato.

**2.6 Rampa autorimesse e corsello carraio:** rampa realizzata in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata, con finitura zigrinata a lisca di pesce. Il corsello carraio sarà in battuto di cemento. Tra la rampa e il corsello verrà installata apposita griglia in acciaio carrabile, per la raccolta delle acque piovane. Come da normativa vigente, verrà posizionata griglia di areazione dimensionata per soddisfare i requisiti richiesti dai vigili del fuoco.

**2.7 Isolamento termico e acustico:** cappotto termico esterno in **EPS GREY, sp.14 cm**, conforme ai requisiti NZEB (edifici a energia quasi zero), con certificazione classe energetica A o superiore.

**2.8 Barriera gas radon:** Particolare attenzione viene data alla risoluzione della problematica del gas radon (gas radioattivo naturale emesso dal suolo e da alcuni materiali di costruzione), con inserimento di apposito isolamento a piano interrato e inserimento nelle murature di canne di esalazione al tetto.

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

## IMPERMEABILIZZANTI E ISOLANTI

### 3- IMPERMEABILIZZAZIONI E ISOLANTI

**3.1 impermeabilizzazione portici, logge, balconi e ROOFTOP:** Impermeabilizzazione mediante guaina bituminosa impermeabilizzante.

**3.2 Impermeabilizzazioni muri contro terra e cantine:** Impermeabilizzazione mediante manto impermeabile per murature verticali contro terra in guaina bituminosa ad alta resistenza.

**3.3 Impermeabilizzazione soletta su corsello:** Impermeabilizzazione in duplice strato di guaina bituminosa, posa di telo in cellophane, realizzazione di cartella protettiva con formazione di pendenze, posa materassino antiradice.

## TINTEGGIATURE

### 4- TINTEGGIATURE

**4.1 Appartamenti:** Idropittura lavabile colore RAL, di colore bianco.

**4.2 Vano scale:** idropittura lavabile colore RAL, ascelta della d.l.

**4.3 Esterni:** colori a scelta della d.l..

**4.4 Opere in legno ove eventualmente previste:** n.1 mano di impregnante anti-tarło, 1 mano di fissativo e 1 mano di colore.

**4.5 Opere in ferro:** tutte le opere in ferro, (cancelli, ringhiere, recinzioni, inferriate, nicchie contatori, ecc..) saranno eseguite con verniciatura tinta piatta a scelta della direzione lavori previa mano di fondo antiruggine.

**4.6 Griglie bocche di lupo:** saranno realizzate in ferro zincate su disegno della direzione lavori e verniciatura a polvere.

**4.7 Parapetti in vetro di logge e balconi:** di spessore e altezza, tali da rispettare le normative di sicurezza vigenti

## TUBAZIONI E SCARICHI

### 5- TUBAZIONI

**5.1 Reti di distribuzione acqua fredda e calda:** Realizzate con tubazioni in multistrato ad alta resistenza o in polipropilene, conformi alle normative igienico-sanitarie vigenti. Le tubazioni avranno un isolamento termico per la riduzione delle dispersioni di calore e della formazione di condensa.

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

- 5.2 Collettori:** *Istallazione di collettori con rubinetti di intercettazione per ogni utenza, posizionati in punti che garantiscono una facilità di manutenzione e di controllo, ispezionabili tramite sportelli in PVC o acciaio.*
- 5.3 Scarichi:** *Realizzati con tubazioni in PVC insonorizzato ( es. Geberit Silent), dimensionato secondo normativa UNI EN 12056, per garantire una corretta evacuazione delle acque reflue e piovane*
- 5.4 Rete di scarico:** *collegate alla fognatura comunale mediante pozzetti di ispezione realizzati in cemento prefabbricato o materiale plastico ad alta resistenza.*
- 5.5 Canalette di raccolta acque meteoriche:** *in PVC o acciaio zincato, verranno istallate nelle aree esterne e collegate ai pluviali.*
- 5.6 Sistema di ventilazione:** *Presenza di sfiati per garantire la pressione atmosferica nelle reti di scarico ed evitare fenomeni di risucchio*
- 5.7 Rete di adduzione:** *Collegamento agli impianti sanitari tramite flessibili di alta qualità con rubinetti di intercettazione su ciascun sanitario*
- 5.8 Le tubazioni per i servizi :** *Le tubazioni per gli impianti telecom, enel ed acqua, saranno eseguite fino al limite di proprietà. Restano esclusi gli oneri di allaccio alle pubbliche utenze e gli oneri di accatastamento che vengono forfettizzati in complessivi € 3.500,00 + iva di legge, per ogni unità abitativa.*
- 5.9 Materiali utilizzati:** *Tutte le tubazioni e gli accessori saranno realizzati con materiali certificati CE, garantiti contro la corrosione e perdite.*
- 5.10 I raccordi:** *saranno a pressare o filettati, garantendo massima sicurezza e durabilità'*

## CANNE DI ESALAZIONE

---

### 6- CANNE DI ESALAZIONE

**6.1 Canne di esalazione:** *Le canne di esalazione e/o di estrazione aria sono progettate per garantire la corretta evacuazione di fumi, vapori e odori, rispettando le normative in materia di sicurezza, efficienza energetica e impatto ambientale e verranno istallate come da disposizioni della direzione lavori.*

## LATTONERIE

---

### 7- LATTONERIE

**7.1 Lattonerie:** *in alluminio spessore minimo di 8/10 mm, trattato con rivestimenti a polvere o anodizzato, ideale per resistenza e leggerezza.*

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

**7.2 canale di gronda:** gronde dimensionate per la portata di acque meteoriche, calcolata in base alla superficie di raccolta del tetto e alla normativa UNI 10724. Installate con staffe metalliche regolabili e antivibranti.

**7.3 pluviali di scarico:** installati a parete con staffe antivibranti, con collegamento diretto ai pozzetti di scarico delle acque meteoriche.

**7.4 scossaline:** stessa tipologia delle gronde e dei pluviali, installate nei punti della copertura (giunti, camini, abbaini, lucernari), per prevenire eventuali infiltrazioni. I materiali utilizzati sono certificati CE e garantiti contro la corrosione per un minimo di 10 anni.

## ANTENNA TV E PARABOLA SATELLITARE

### 8- ANTENNA TV E PARABOLA SATELLITARE

**8.1 antenna** ad alta efficienza, realizzata in alluminio anodizzato o acciaio zincato per garantire resistenza agli agenti atmosferici. Fissata su palo telescopico, ancorato con staffe antivibranti. Orientamento eseguito con strumentazione specifica per garantire la massima qualità del segnale.

**8.2 parabola satellitare:** diametro 80/110 cm in acciaio zincato o alluminio verniciato.

**8.3 cavi di distribuzione:** cavi coassiali con schermatura per minimizzare le interferenze e garantire un'elevata qualità di segnale

## HOME CHARGE PER RICARICA VEICOLI ELETTRICI

### 9- HOME CHARGE:

**9.1 Home charge:** Ogni unità abitativa, come variante, potrà essere dotata di colonnina di ricarica, dotata di presa tipo 2 (standard europeo) o cavo connettore Tipo2/Tipo1. La colonnina sarà dotata di display o Led di stato per monitorare il processo di ricarica. Le colonnine verranno posizionate nel garage di riferimento di ogni unità immobiliare

## PANNELLI FOTOVOLTAICI

### 10- PANNELLI FOTOVOLTAICI

**10.1 pannelli fotovoltaici:** Ogni unità abitativa sarà dotata in via esclusiva di pannelli fotovoltaici per complessivi 3 kw cad, da posizionati sul tetto dell'edificio. Nel box auto di pertinenza di ogni singola unità abitativa, verrà predisposto il cavo per l'eventuale installazione, come variante, di accumulatore di energia con relativa batteria.

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

**10.2 sistema di monitoraggio:** mediante un'applicazione dedicata, sarà possibile controllare in tempo reale sia la produzione dei pannelli, che il consumo dell'abitazione.

**10.3 Pannello fotovoltaico parti comuni:** Verrà installato un pannello fotovoltaico con accumulatore di energia di complessivi 3 kw, al quale verranno collegate le parti comuni ( luci del fabbricato, cancello elettrico, luci vialetti, luci box auto, ecc..) così da sgravare i costi comuni ad ogni singolo acquirente.

## PAVIMENTAZIONE DELLE PARTI COMUNI

### 11- PAVIMENTAZIONE DELLE PARTI COMUNI

**11.1 Androne d'ingresso, scala comune e pianerottoli:** pavimentazione in gres porcellanato con superficie naturale. Scelta del materiale e colore saranno a discrezione della d.l.  
Formato 30 x 30 o 30 x 60 o 60 x 60 cm.

**11.2 Vialetto d'ingresso:** pavimentazione in gres porcellanato antigelivo e antiscivolo. Scelta del materiale e colore saranno a discrezione della d.l.  
Formato 30 x 30 o 30 x 60 o 60 x 60 cm.

**11.3 portici, balconi, logge e marciapiedi:** pavimentazione in gres porcellanato antigelivo e antiscivolo effetto cemento. Scelta del materiale e colore saranno a discrezione della d.l.  
Formato 30 x 30 o 30 x 60 o 60 x 60 cm



**11.4 corsello interrato, autorimesse e cantine nel piano interrato:** Pavimentazione in cls tipo industriale.

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

## RINGHIERE, RECINZIONI E CANCELLI

### 12- RINGHIERE, RECINZIONI E CANCELLI:

**12.1 Ringhiere Balconi, Loggiati, ROOF TOP:** le ringhiere saranno In vetro, così come raffigurato nei render esterni di finitura.



**12.2 Recinzioni esterne:** muretto con sovrastante recinzione in ferro a disegno e altezza a scelta della direzione lavori.



**12.3 Cancelli pedonali e Carraio:** I cancelli pedonali saranno in ferro a disegno e altezza a scelta della direzione lavori. Il cancello carraio sarà dotato di motori completi di fotocellule per l'apertura con telecomandata. Ad ogni unita' abitativa verranno consegnati n.2 telecomandi.

**12.4 Recinzioni interne di separazione tra i vari alloggi:** saranno realizzate con ringhiera semplice in ferro a disegno e altezza a scelta della D.L.

## BOX AUTO

### 13- BOX AUTO:

**13.1 Box auto:** Il box auto sarà dotato di porta sezionale con pannelli in acciaio zincato, con finitura e colore a scelta della direzione lavori, **dotato di n.2 telecomandi** di apertura/chiusura con apposita chiavetta di sblocco in caso di emergenza. Qualora prescritto dalle attuali norme

# “RESIDENZA LE REDINI”

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

di legge, potranno avere un grigliato di ventilazione. Il box auto sarà dotato di illuminazione a neon e n.1 presa elettrica. La pavimentazione sarà di tipo industriale con spolvero di quarzo.



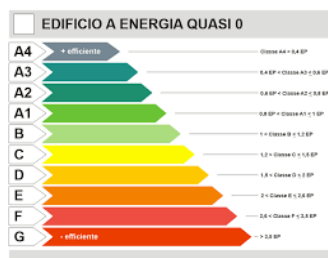
## CLASSE ENERGETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

**14- CLASSE ENERGETICA:** Le **classi energetiche degli edifici** rappresentano una sorta di “**certificato di qualità**”, dove per “**qualità**” ci riferiamo alla capacità dell’edificio **di mantenere un ambiente interno confortevole**, minimizzando al massimo l’uso di energia. Nel caso in cui l’abitazione risulti avere una valutazione scadente, sappiamo in anticipo che correremo il rischio di spendere parecchio, in termini di costi energetici e che dovremo far fronte a uno scadente livello di benessere termico percepito in casa.

Le classi energetiche degli edifici sono rappresentate da lettere dell’alfabeto, che vanno dalla A alla G.

Il nostro Paese ha introdotto ulteriori sottocategorie all’interno della classe A, dalla A1 fino alla A4 (la migliore in assoluto), per segnalare le costruzioni all’avanguardia in termini di efficientamento energetico. **La classificazione energetica di un immobile assume un ruolo determinante nella valutazione di mercato della casa stessa**, incidendo notevolmente sul prezzo di rivendita futuro. Un’abitazione in CLASSE A3/A4, avrà un incremento del prezzo stimato in un 30/35% in più rispetto ad una analoga abitazione in classe energetica C. **Conoscerne quindi in anticipo la classe energetica di appartenenza fa una grande differenza.**

**Tutte le unità immobiliari saranno in CLASSE ENERGETICA “A3/A4 a seconda dell’esposizione solare dell’unità abitativa”**



**Cosa Rappresenta:** L'EPgl misura il fabbisogno energetico per riscaldamento, raffrescamento, acqua calda e illuminazione.

**A4:** ≤ 0,40 EPgl (Migliore)

**A3:** > 0,40 - ≤ 0,60 EPgl

**A2:** > 0,60 - ≤ 0,80 EPgl

**A1:** > 0,80 - ≤ 1,00 EPgl

**B:** > 1,00 - ≤ 1,20 EPgl

**C:** > 1,20 - ≤ 1,50 EPgl

**D:** > 1,50 - ≤ 2,00 EPgl

**E:** > 2,00 - ≤ 2,60 EPgl

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

F: > 2,60 - ≤ 3,50 EPgl

G: > 3,50 EPgl (Peggior)

## IMPIANTO ELETTRICO

### 15- IMPIANTO ELETTRICO

**15.1 Analisi delle esigenze:** In ogni abitazione verrà eseguita un'analisi basata sulla dimensione dell'abitazione e sul numero di ambienti, che definiranno quantità e posizionamento delle prese da inserire. A seguito di questa analisi, verrà predisposto un primo tracciamento in cantiere e la d.l. con l'acquirente visioneranno la distribuzione e le quantità delle prese da installare, valutando insieme eventuali modifiche da apportare.

**15.2 Rete e connettività:** WI.FI Potenziato strategicamente posizionato per una massima copertura

**15.3 Normative e sicurezza:** l'impianto elettrico eseguito conforme alle norme vigenti con relativa certificazione di conformità delle opere eseguite

**15.4 Quadri di zona:** suddivisione di quadri elettrici in zone con interruttori differenziali per ogni area.

**15.5 Domotica:** su richiesta sarà possibile dotare l'unità immobiliare di tecnologia domotica, che consentirà il controllo centralizzato dell'**illuminazione** ( luci dimerabili con scenari personalizzabili), **climatizzazione e riscaldamento** ( controllo della temperatura da remoto), **sicurezza** ( allarme, videosorveglianza, videocitofoni ), **intrattenimento** ( audio e video multiroom), **tapparelle e tende motorizzate**, **gestione energetica** ( monitoraggio dei consumi e ottimizzazione tramite app)

**15.6 Apparecchi di comando:** sono del tipo componibile in scatola da incasso a tre moduli marca VIMAR serie ARKE' o similari di egual prezzo e caratteristiche qualitative.



# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

**15.7 Illuminazione portici e loggiati:** ogni unità sarà dotata di corpi illuminanti esterni a strip led, da posizionarsi nei porticati a piano terra e sui loggiati delle unità a piano 1° e piano 2°.



**15.8 Illuminazione caseggiato:** Sul caseggiato verranno posizionati corpi illuminanti a led, gestiti dal pannello fotovoltaico con accumulo di energia, riservato alle parti comuni. Tali corpi illuminanti saranno dotati di crepuscolare così da accendersi e spegnersi autonomamente. Come raffigurato nel render, vi saranno inoltre strip led verticali inserite nei pannelli in muratura, anch'esse gestite dal pannello fotovoltaico comune.



## **15.9 Illuminazione parti comuni:**

Nel corsello del piano interrato verranno installate luci a soffitto con tubazioni e scatole esterne.

Nei vialetti di accesso comuni, verranno posati corpi illuminanti a paletto nella quantità stabilita dalla direzione lavori.

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)



**15.10 Cannello Carraio comune:** Il cancello carraio sarà dotato di motori completi di fotocellule per l'apertura telecomandata.

**15.11 Corpi illuminanti vani scale comuni:** nello stile del caseggiato, nella quantità e modello a scelta d.l. Per il vano scale e' previsto un sistema di illuminazione temporizzato.

**15.12 Impianto autorimesse:** l'impianto elettrico delle autorimesse sarà realizzato mediante tubazioni e scatole esterne. L'illuminazione verrà svolta da corpi illuminanti esterni temporizzati. Sarà installato un pulsante di sgancio di emergenza in grado di togliere corrente alle autorimesse in caso di pericolo di incendio.

**15.13 Caratteristiche dell'impianto elettrico:** l'impianto elettrico verrà realizzato nel rispetto delle normative vigenti CEI 64.8 V3. Ogni singola utenza sarà dotata di quadro con interruttori magnetotermici e differenziali per la suddivisione del proprio impianto e la sicurezza degli utenti. Il quadro elettrico delle parti comuni sarà posizionato nel piano interrato.

## IMPIANTO VIDEOCITOFONICO E CITOFONICO

### 16- IMPIANTO VIDEOCITOFONICO E CITOFONICO

**16.1 Videocitofono:** Ogni unità abitativa sarà dotata di unità esterna con telecamera, microfono, pulsante per suonare e altoparlante e di n.1 monitor interno per visualizzazione video. Gli attici avranno n.2 monitor interni.

**16.2 Citofono:** Ogni unità abitativa, in aggiunta a quanto previsto al punto 16.1, sarà dotata di n.1 citofono per le unità trilocali e quadrilocali e n.2 citofoni per gli attici.

## IMPIANTO DI ALLARME E VIDEOSORVEGLIANZA

### 17- IMPIANTO ALLARME E VIDEOSORVEGLIANZA

**17.1 Impianto di allarme e videosorveglianza:** Ogni unità abitativa potrà essere dotata di impianto di allarme e di videosorveglianza di ultima generazione, eseguito dalla società'

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

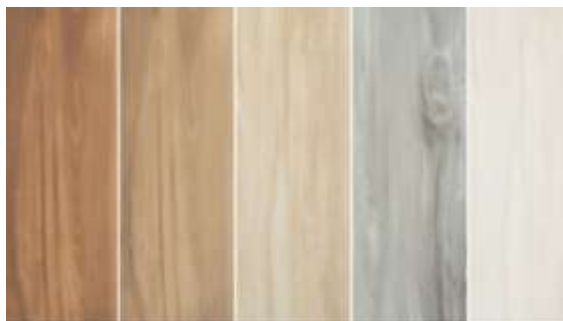
*Security & Security, con la quale l'acquirente potrà convenire direttamente le caratteristiche dell'impianto, prezzi e modalità di pagamento.*



## PAVIMENTI e RIVESTIMENTI

### 18- PAVIMENTI

**18.1 Piano terra, Piano 1°, piano 2°:** I pavimenti delle unità abitative saranno in gres porcellanato, rettificato, effetto resina/cemento, dim. indicative ( 60x120 – 60x 60 – 80x 80) posato dritto o in parquet prefinito in essenza di rovere, a listoni dim.indicative (150x16x12– 180x16x12), delle primarie aziende.



# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)



**18.2 Bagni:** I pavimenti dei bagni saranno in gres porcellanato, effetto resina/cemento, dim. indicative ( 60 x 120 o 30 x 30 ). Il rivestimento delle pareti sarà di 120 cm ad esclusione della doccia, dove l'altezza del rivestimento sarà di 210 cm.



**18.3 roof top:** gres porcellanato antigelivo. Materiale, dimensioni e posa, saranno a scelti dall'acquirente sulla campionatura presentata.

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)



**La ditta fornitrice, fornirà all'acquirente ampia campionatura dei materiali c/o il proprio show room avente uno spazio espositivo di oltre 1.000 mq.**

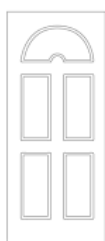
## SERRAMENTI

### 19- SERRAMENTI

**19.1 Portoncino d'ingresso sul vano scale:** Portoncino blindato misure 90 x 210 con 1 anta a battente. Struttura composta da doppia lamiera in acciaio. Alta tenuta acustica, resistenza all'effrazione e trasmittanza termica di elevato livello. La finitura interna ed esterna sarà a discrezione della d.l.

**19.2 Portoncino d'ingresso alle singole abitazioni:** Portoncino blindato misure 80 x 210 con 1 anta a battente. Struttura composta da doppia lamiera in acciaio. Il portoncino sarà conforme alle normative CE.

Alta tenuta acustica, resistenza all'effrazione e trasmittanza termica di elevato livello. Sarà dotato di spioncino, soglia parafreddo, maniglia/serratura cromo-satinata. La finitura interna avrà un pannello liscio ( colore a scelta dell'acquirente), mentre all'esterno il portoncino sarà dotato di pannello pantografato. Colore e finitura esterna saranno a discrezione della d.l.



**19.3 Finestre e portefinestre:** Infissi di ultima generazione per rispondere alle esigenze di casa a basso consumo. Ottimo isolamento termico ed acustico. Profili sottili per massimizzare la luce in ingresso. Ottima sicurezza antieffrazione. Tamponamento: 4-16-4-18-3 \*3 BE Argon BC- Vetro triplo 4/16 Argon/4/18 Argon/ 3 +3 doppio Basso Emissivo Antinfortunio. Con

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

*canalina bordo caldo. Le finestre dei bagni saranno inoltre dotate di meccanismo di anta a ribalta. Materiale utilizzato alluminio o pvc di ultima generazione, a scelta della direzione lavori. Il colore esterno sara' definito dalla d.l., mentre il colore della finitura interna verra' scelto dall'acquirente in base alla campionatura che gli verra' fornita.*

**I SERRAMENTI AVRANNO UNA GARANZIA DI 10 ANNI ANCHE SULLA POSA IN OPERA.**



**19.4 Oscuranti:** Tapparelle in alluminio motorizzate su tutte le finestre e portefinestre. All'ingresso dell'abitazione e' inoltre previsto un tasto per l'abbassamento/innalzamento di tutte le tapparelle in contemporanea. Colore a scelta della d.l.



**19.5 Zanzariere:** E' prevista la maggiorazione di spessore del falso telaio, cosi' da poter posizionare eventuali zanzariere ( escluse dal prezzo).

**19.6 Porte interne:** Porte a battente o scorrevoli (ove previsto da progetto), dimensioni 80 x 210, con scatolato e pannello a campione, complete di cerniere, serratura e maniglia in alluminio. Il modello e colore delle porte, verra' scelto dall'acquirente, su campionatura fornita dall'impresa esecutrice

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)



**19.7 Maniglie porte interne:** in alluminio, cromate o satinare su campionatura fornita dall'impresa esecutrice.



**19.8 Battiscopa:** battiscopa in legnolaminato, di colore bianco o colore RALL delle porte interne, di altezza da valutare con l'acquirente.

## IMPIANTO IDROSANITARIO

### 20- IMPIANTO IDROSANITARIO E RISCALDAMENTO A PAVIMENTO:

**20.1 Impianto:** L'impianto idrotermosanitario sarà in pompa di calore con accumulo dedicato, marca **Daikin o Mitsubishi** del tipo autonomo a bassa temperatura con pannelli radianti di riscaldamento a pavimento, costituito da tubazioni in polietilene reticolato posate su appositi pannelli distributivi ed annegate nella caldaia. L'impianto sarà gestito da n.2 termostati per trilocali/quadrilocali e n.3 termostati per i pentalocali.

Il dimensionamento della pompa di calore verrà stabilito dalla direzione lavori con il supporto del termotecnico e dell'idraulico, che ne garantirà la conformità alle norme vigenti, e redigerà relativa certificazione di conformità delle opere eseguite.

Collegamento contatore-utenza di acqua calda e fredda realizzato con tubazioni in polietilene o polipropilene o acciaio zincato completo di raccorderia, valvolame, staffaggi.

Rete di distribuzione interna realizzata con le medesime tubazioni, tutti i bagni verranno dotati di rubinetti a cappuccio.

# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)



**20.2 Servizi igienici:** Il servizio bagno sarà così composto:

**Lavabo sospeso:** in porcellana colore bianco, AZZURRA CERAMICHE mod. "Azzurra Comoda" o IDEAL STANDARD modello TESI NEW, o similari di eguale pregio e valore, completo di gruppo miscelatore serie "Bonomi Trentanove" o "ideal standard Ceraplan" o similari di eguale pregio e valore.



**bidet sospeso:** in porcellana bianca AZZURRA CERAMICHE mod. "Azzurra Comoda" o IDEAL STANDARD modello TESI NEW, o similari di eguale pregio e valore, fissato a parete, completo di accessori e di gruppo miscelatore monocomando tipo "Bonomi Trentanove" o "ideal standard Ceraplan" o similari di eguale pregio e valore;



**Vaso sospeso:** completo di sedile in porcellana bianca AZZURRA CERAMICHE mod. "Azzurra Comoda" o IDEAL STANDARD modello tesi new, o similari di eguale pregio e valore con scarico a parete, completo di sedile e di cassetta scaricatrice insonorizzata da incasso, con placca a due pulsanti di colore bianco; Gli scarichi verranno realizzati in polietilene a bicchiere o tipo "Valsir" completo di pezzi speciali. Tutte le colonne saranno dotate di sifone

# “RESIDENZA LE REDINI”

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)



**Docce:** *Piatto doccia bianco, delle dimensioni da progetto, in porcellana dura vetrificata colore bianco. Soffione diametro 200/300 cromato e supporto di doccetta con miscelatore ad incasso tipo “Bonomi Trentanove” o serie “ Ideal Standard Ceraplan “. Kit doccino con presa d’acqua a muro e doccetta semplice*



**Rubinetterie, soffioni doccia:** in acciaio inox, visionabili c/o li show room



# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

**Termoarredo:** In ogni bagno verra' istallato un termoarredo elettrico di dimensioni valutate dalla d.l.



**Attacco per lavatrice:** verra' istallato n.1 attacco per lavatrice con scarico e rubinetto d'intercettazione da posizionarsi sulla scorta del progetto esecutivo.

**Cucina:** E' previsto l'attacco per la posa di lavello e di lavastoviglie, completo di scarico e rubinetti a cappuccio.

## IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

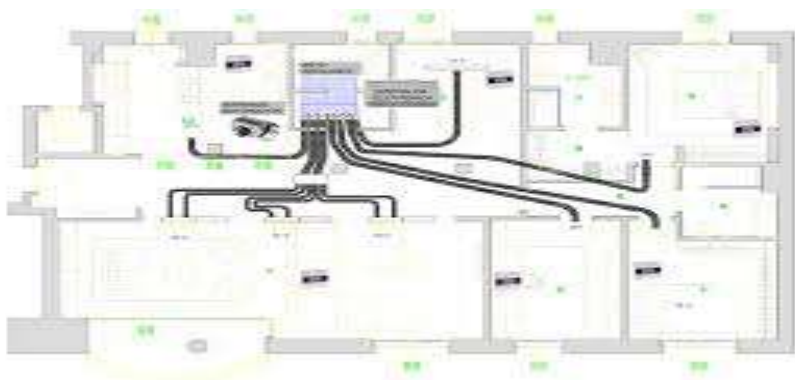
**21- Impianto di raffrescamento:** Le unita' abitative saranno dotate di impianto di raffrescamento autonomo con sistema split, con tubazioni in rame preisolato con cassette di contenimento murate. L'impianto comprendera' N.3 split interni per i trilocali e quadrilocali e n.4 split interni

per i pentalocali, collegati al corpo refrigerante esterno che andra' posizionato nei giardini ( per le unita' a piano terra) e sul tetto ( per le unita' al piano primo e piano secondo).  
In alternativa, senza maggiorazione di prezzo e compatibilmente con le caratteristiche e dimensioni dell'unita' abitativa, potra' essere istallato un sistema di climatizzazione canalizzato, comprensivo di macchina, canali, griglie d'areazione e controsoffitto a chiusura del macchinario. Tale macchinario dovra' essere posizionato in un ambiente che consente il ribassamento a 240 cm ( corridoio, bagno, locale di servizio). La fattibilita' del sistema canalizzato dovra' essere valutata con la d.l. che ne decretera' la possibilita' di esecuzione.



# "RESIDENZA LE REDINI"

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)



## GIARDINI PRIVATI

**22- Giardini privati:** In ogni giardino privato vi sarà una presa d'acqua in pozzetto interrato con arrivo dell'alimentazione elettrica, per la realizzazione di impianto di irrigazione o fontanella (questi esclusi). Le zone verdi private verranno consegnate con terreno vegetale. Le opere di livellamento sagomatura del terreno, semina del prato, piantumazione, impianto di irrigazione, sono a carico esclusivo dell'acquirente.

## CASSETTE DELLA POSTA

**23- Cassette della posta:** Nel viale di accesso pedonale verranno installate cassette postali ad incasso con dimensioni e modello a scelta D.L.

## VARIANTI

Qualora l'acquirente intendesse apportare modifiche distributive interne, quantitative e/o di diversa scelta dei materiali impiegati, inerenti l'unità oggetto di compravendita, potrà essere avanzata richiesta scritta alla Società venditrice che si riserva comunque di autorizzare o meno l'eventuale esecuzione di tali modifiche. In ogni caso eventuali variazioni autorizzate dal venditore non potranno essere effettuate direttamente dall'acquirente né suoi incaricati e i costi derivanti dovranno essere preventivamente concordati e pagati alla Società venditrice prima dell'esecuzione.

Eventuali varianti distributive dovranno essere autorizzate anche dalla Direzione Lavori.

## RISERVE

La Società venditrice si riserva la facoltà di apportare quelle modifiche che in fase esecutiva si rendessero necessarie per ragioni tecnico-costruttive ed amministrative. Le immagini presenti in questo capitolato descrittivo hanno lo scopo di illustrare al meglio il prodotto offerto, ma talvolta possono differire per dimensioni e/o caratteristiche, ma mantenendo comunque lo stesso pregio e valore.

# **"RESIDENZA LE REDINI"**

Via IV Novembre, 75 Gussago (BS)

---

## **I NOSTRI PARTNERS COMMERCIALI:**

### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

*DERADA SRL*

*Via Brescia, 139 – Travagliato (Bs)*

### **IMPIANTO IDRAULCO, IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO**

*ZORZI STEFANO SRL*

*Via SS Pietro e Paolo 12 – Travagliato (Bs)*

### **SERRAMENTI E PORTE INTERNE**

*RAMERA SERRAMENTI SRL*

*Via Sant'Andrea, 101 – Rovato (Bs)*

### **SISTEMI DI VIDEOSORVEGLIANZA**

*SECURITY & SECURITY SRL*

*Via Padana Superiore, 121 – Castegnato (Bs)*

### **PORTE SEZIONALI BOX**

*PELI SEZIONALI SRL*

*Via renolda, 59 – Castel Mella (Bs)*

### **TINTEGGIATURE E OPERE DA PITTORE**

*FANTA TINTEGGIATURE SRL*

*Contrada San Pietro, 119 – Cazzago S/M (Bs)*

## **AGENZIA DI INTERMEDIAZIONE:**

**PIPPO IMMOBILIARE SNC**

*Via 4 Novembre 9/B - TELEFONO 0302771013*

## **STUDIO DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI**

*Geom Carlo Beniamino Andreis*

*Ing. Davide Vittorio Andreis*