



BALINI & LOCATELLI

OPERAZIONE "SAVIO 29"

VIA SAN DOMENICO SAVIO n. 29
ALZANO LOMBARDO (BG)

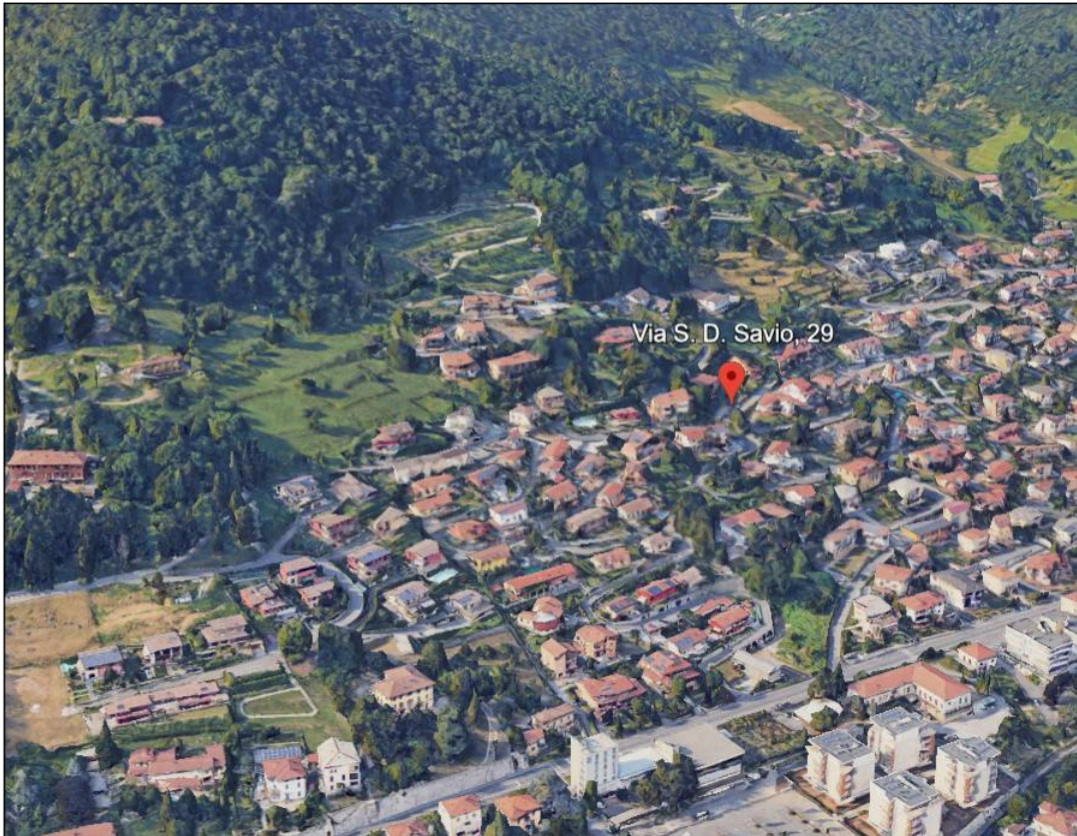
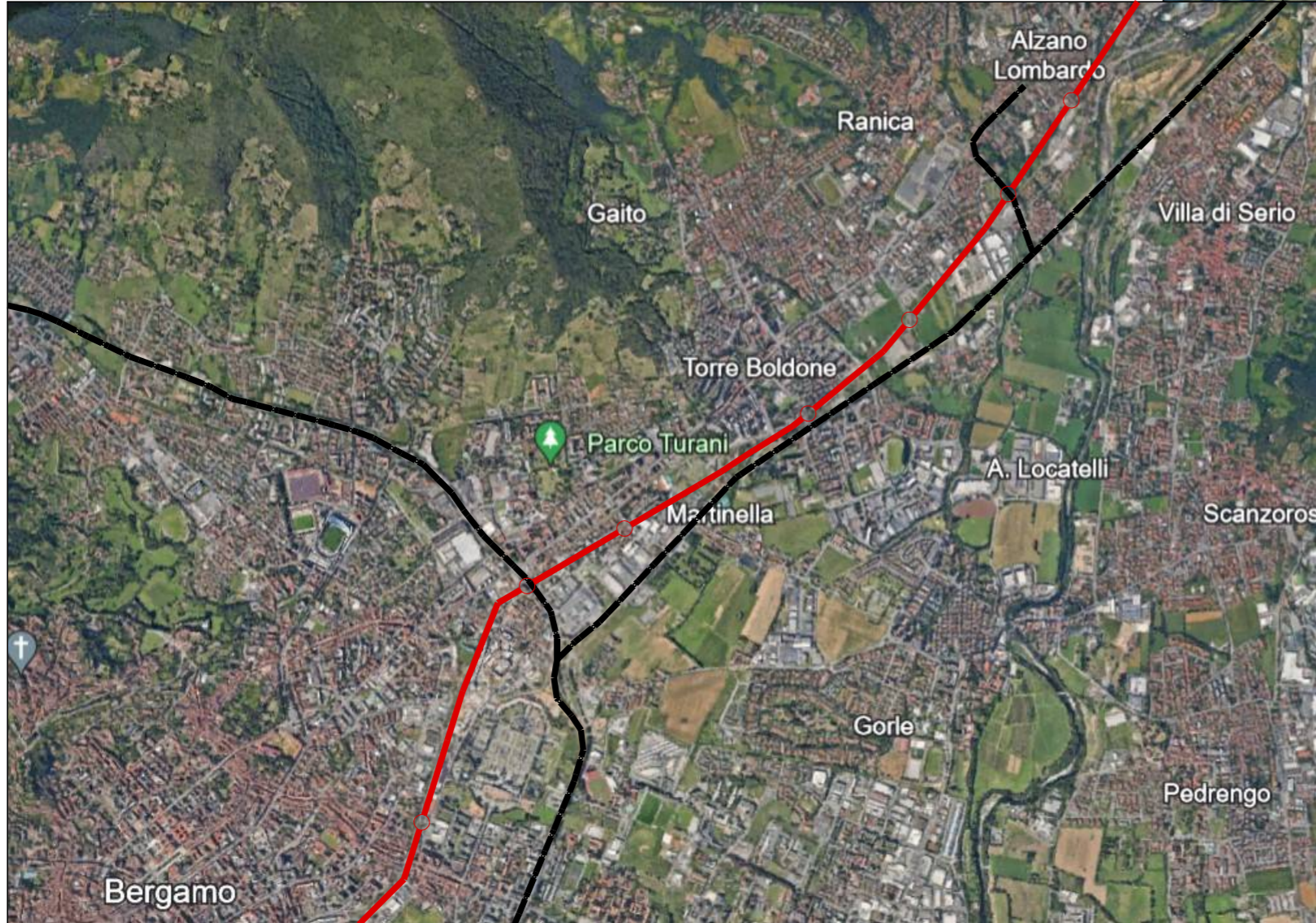
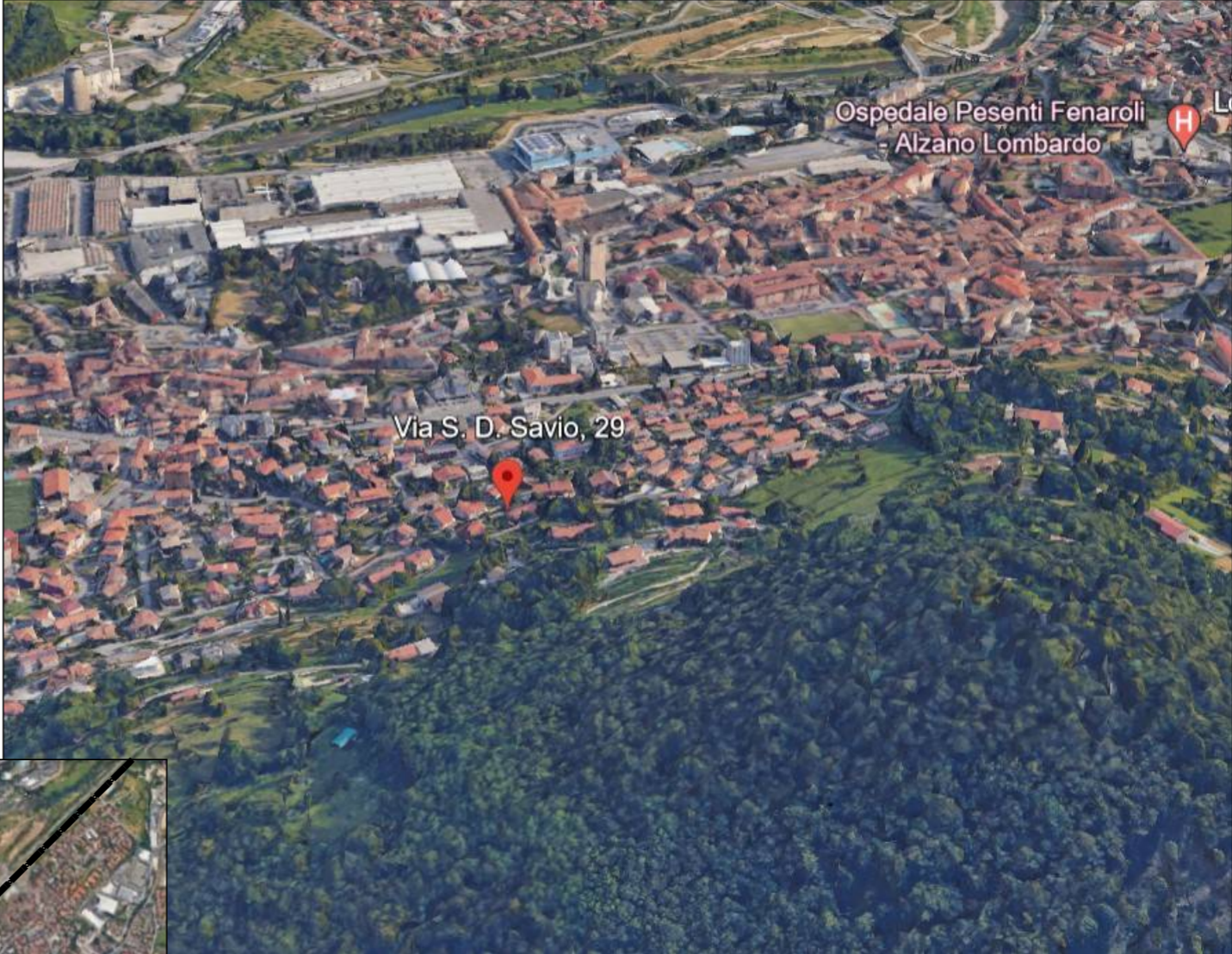
LOCATION

ALZANO LOMBARDO (BG)

VIA SAN DOMENICO SAVIO n. 29

Comune di 13.371 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia situato nella bassa val Seriana

BERGAMO	3.1 KM
MILANO	62.2 KM
BRESCIA	54.9 KM
AEROPORTO ORIO AL SERIO	7.5 KM
AUTOSTRADA A4	8.0 KM




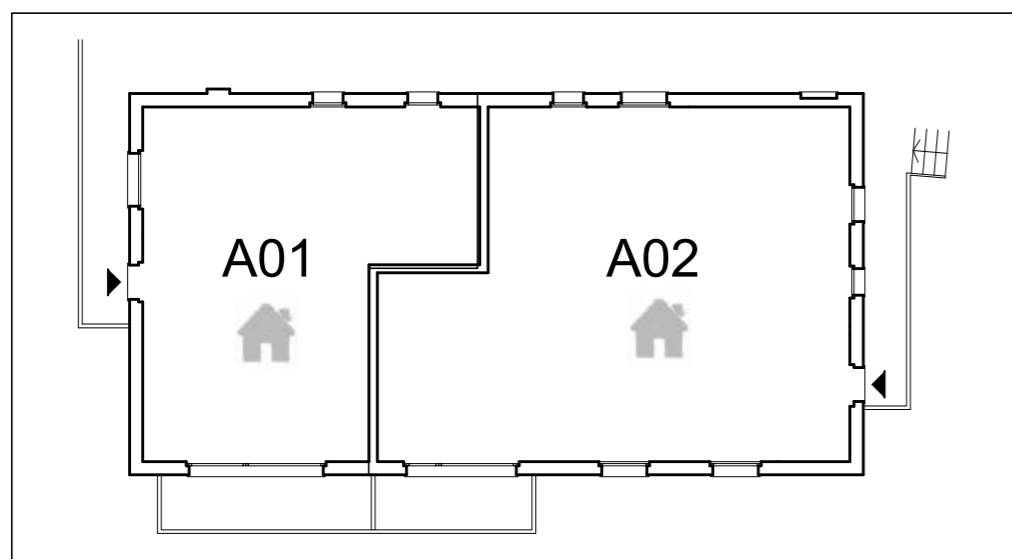
VISTE PANORAMICHE (ANTE RISTRUTTURAZIONE)



IL PROGETTO



 Due alloggi ristrutturati completamente indipendenti che derivano dal frazionamento di un grande appartamento al piano primo e ultimo di una villa posizionata in collina con vista sulla città



A01



UN TRILOCALE

Ingresso indipendente dalla Via Risorgimento, area esterna esclusiva pavimentata, giardino esclusivo, balcone d'accesso alla porta d'ingresso; zona soggiorno con cucina a vista affacciato a sud con vista panoramica e accesso al secondo balcone; disimpegno, ripostiglio-lavanderia, due camere e un bagno;



autorimessa esclusiva di 19.00 mq netti con accesso dalla Via San Domenico Savio



posto auto esclusivo di 14.00 mq netti con accesso dalla Via Risorgimento

A02



UN QUADRILOCALE

Ingresso indipendente dalla Via Risorgimento o dalla Via Savio, area esterna esclusiva pavimentata, grande giardino esclusivo, balcone d'accesso alla porta d'ingresso; disimpegno d'ingresso con accesso al ripostiglio/lavanderia e alla zona soggiorno-pranzo con caminetto affacciata a sud, cucina a vista e isola oppure separata, locale dispensa; magnifica vista panoramica e accesso al secondo balcone; disimpegno notte con due camere e un bagno e camera matrimoniale con bagno padronale.






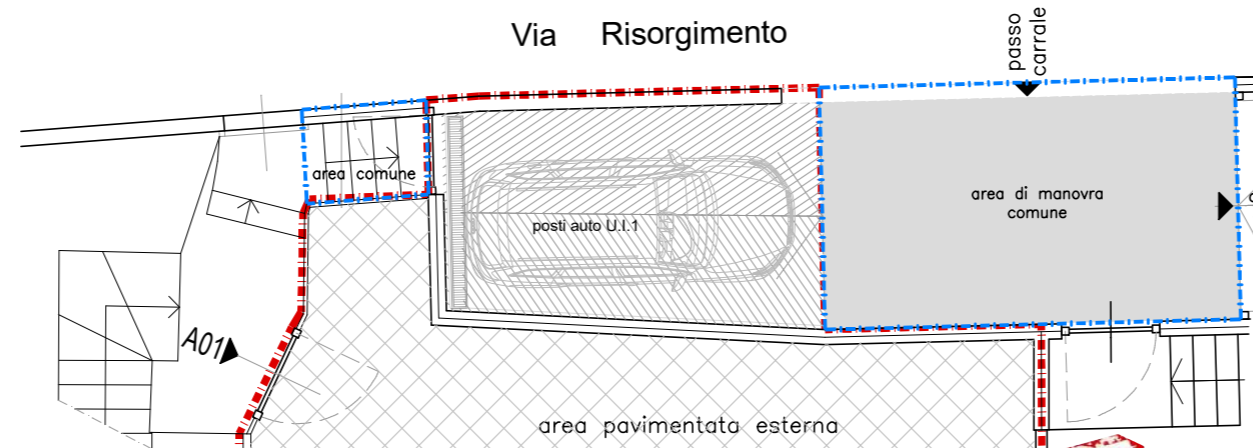
autorimessa esclusiva di 15.50 mq netti con accesso dalla Via San Domenico Savio



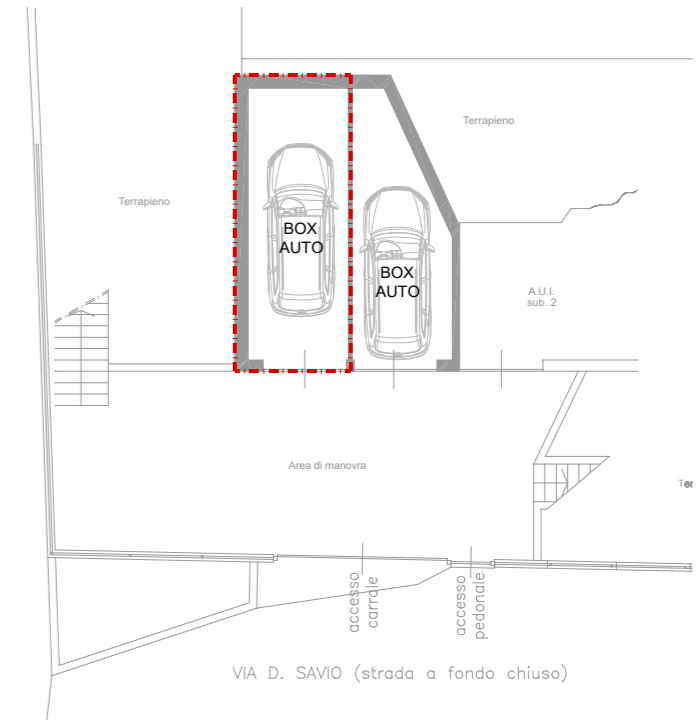
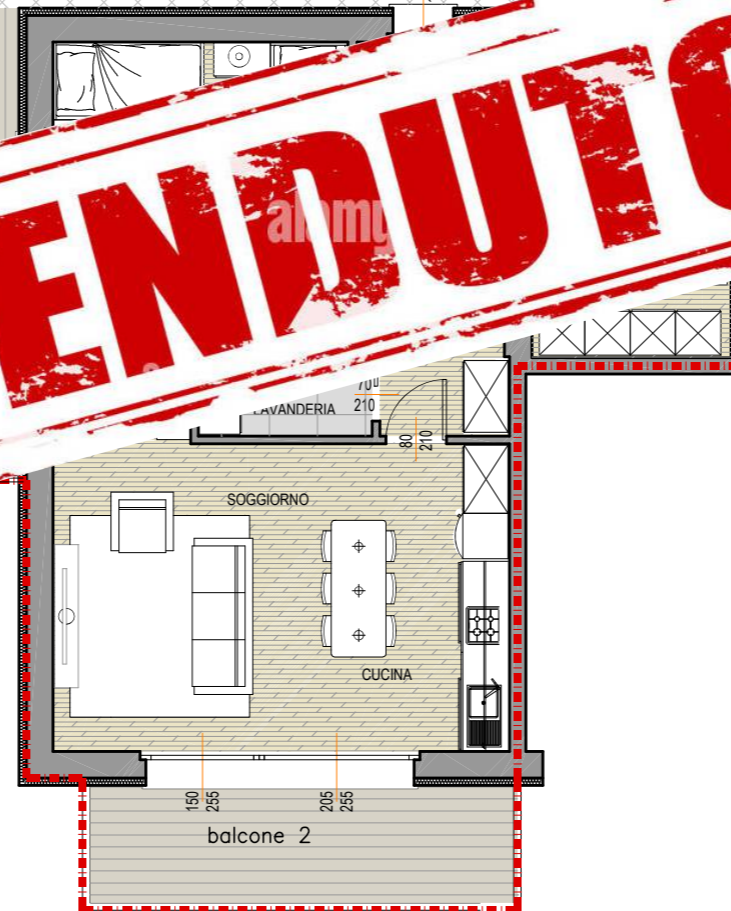
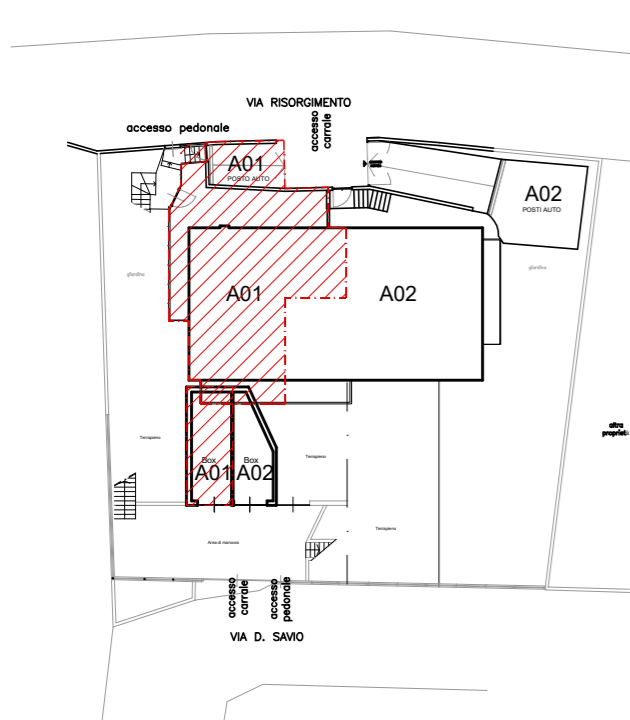
2 posti auto esclusivi di 32.00 mq netti con accesso dalla Via Risorgimento

A01 | Piano Primo | Trilocale

 91.45 m²
 1
 2






LOCALE	S.U.	Sup. Comm.
Soggiorno	27.40 m ²	
Disimpegno	4.50 m ²	
Lavanderia	2.30 m ²	
Camera 1	11.90 m ²	
Camera 2	15.45 m ²	
Bagno	4.75 m ²	81.70 m ²
Aree esterne	15%	28.50 m ²
Balconi	30%	14.50 m ²
Aree comuni (375/1000)	15%	19.60 m ²
Totale		91.45 m²



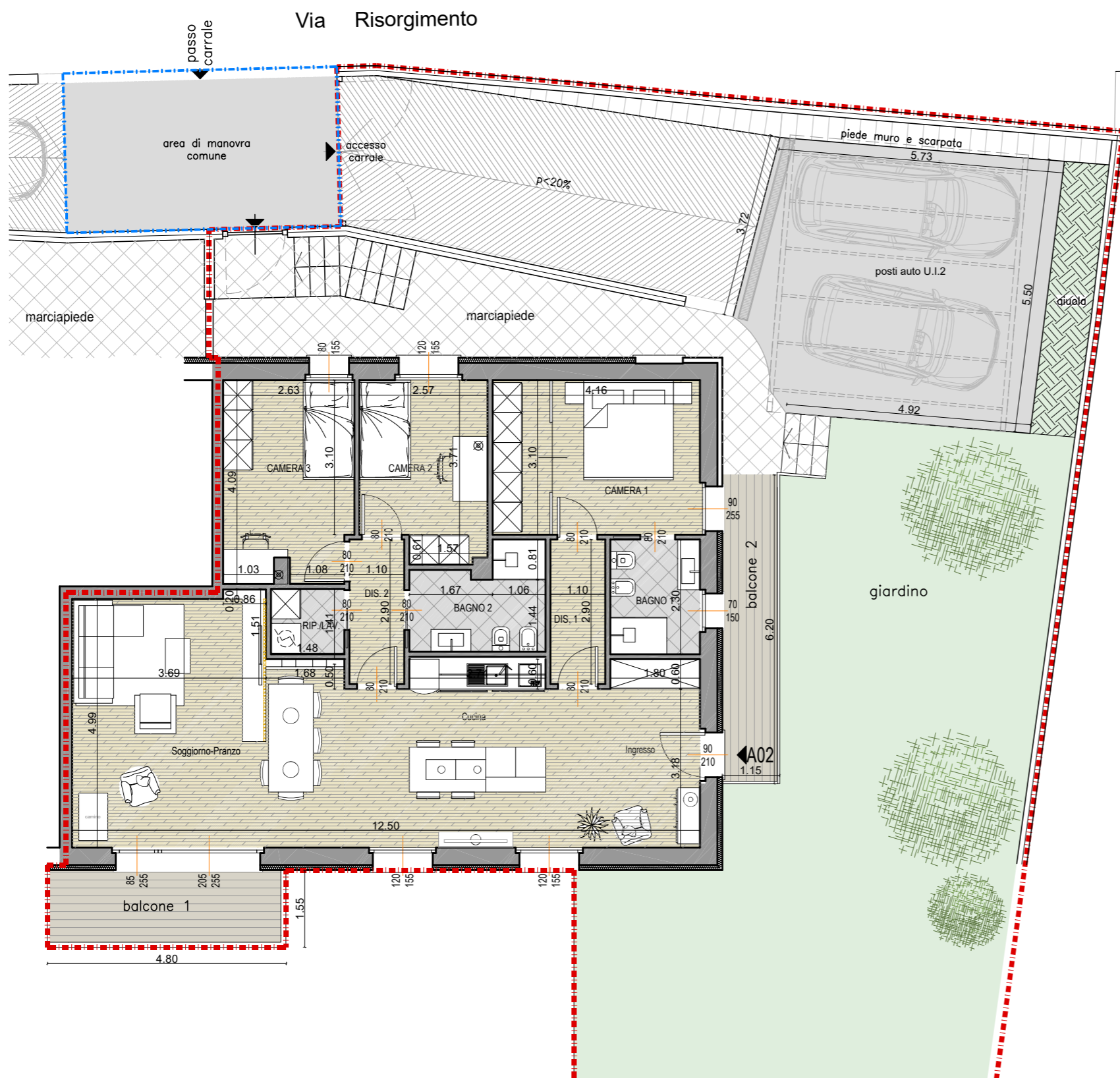
INTERIOR DESIGN

A01 | Piano Primo | **Trilocale**

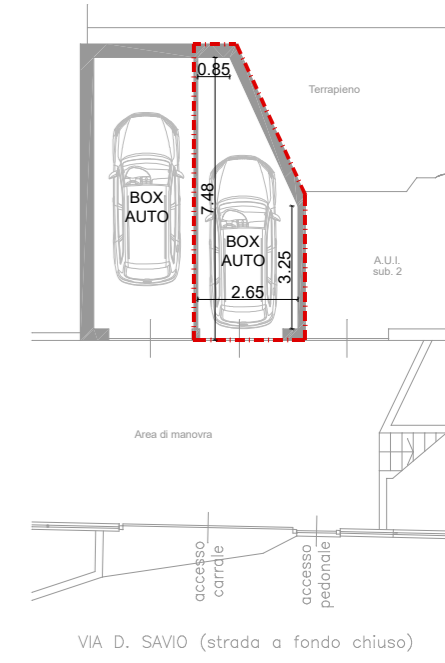
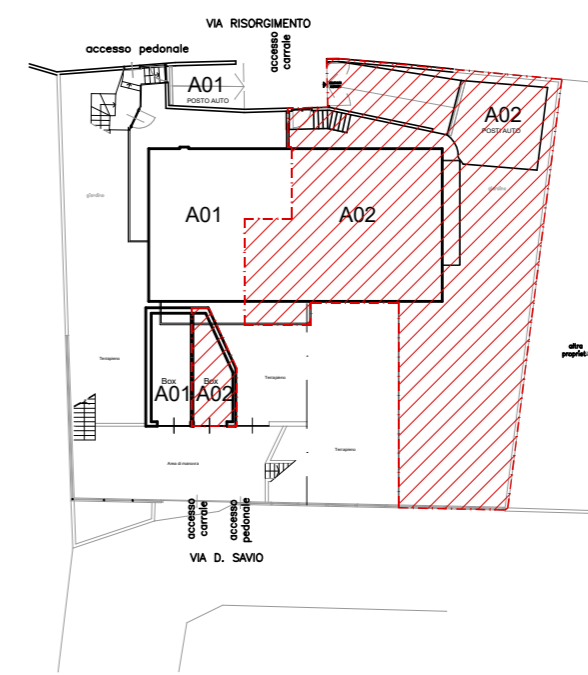


 151.40 m²
 2
 3

A02 | Piano Primo | Quadrilocale



LOCALE	S.U.	Sup. Comm.
Soggiorno-Pranzo	25.55 m ²	
Cucina	25.55 m ²	
Disimpegno 1	3.20 m ²	
Camera 1	12.90 m ²	
Bagno 1	4.15 m ²	
Disimpegno 2	3.20 m ²	
Rip./Lavanderia	2.00 m ²	
Camera 2	9.00 m ²	
Camera 3	10.40 m ²	
Bagno 2	5.05 m ²	121.00 m ²
Aree esterne (15%)	56.50 m ²	8.50 m ²
Balconi (30%)	13.50 m ²	4.05 m ²
Giardino (10%)	160.00 m ²	16.00 mq
Aree comuni (625/1000) (15%)	19.60 m ²	1.85 m ²
Totale		151.40 m²



Valore Commerciale: 2.972 €/m² x 151.40 m² = 450.000 €

Valore Commerciale Box Auto: 20.000 €
Valore Commerciale Posti Auto Coperti: 20.000 €

INTERIOR DESIGN

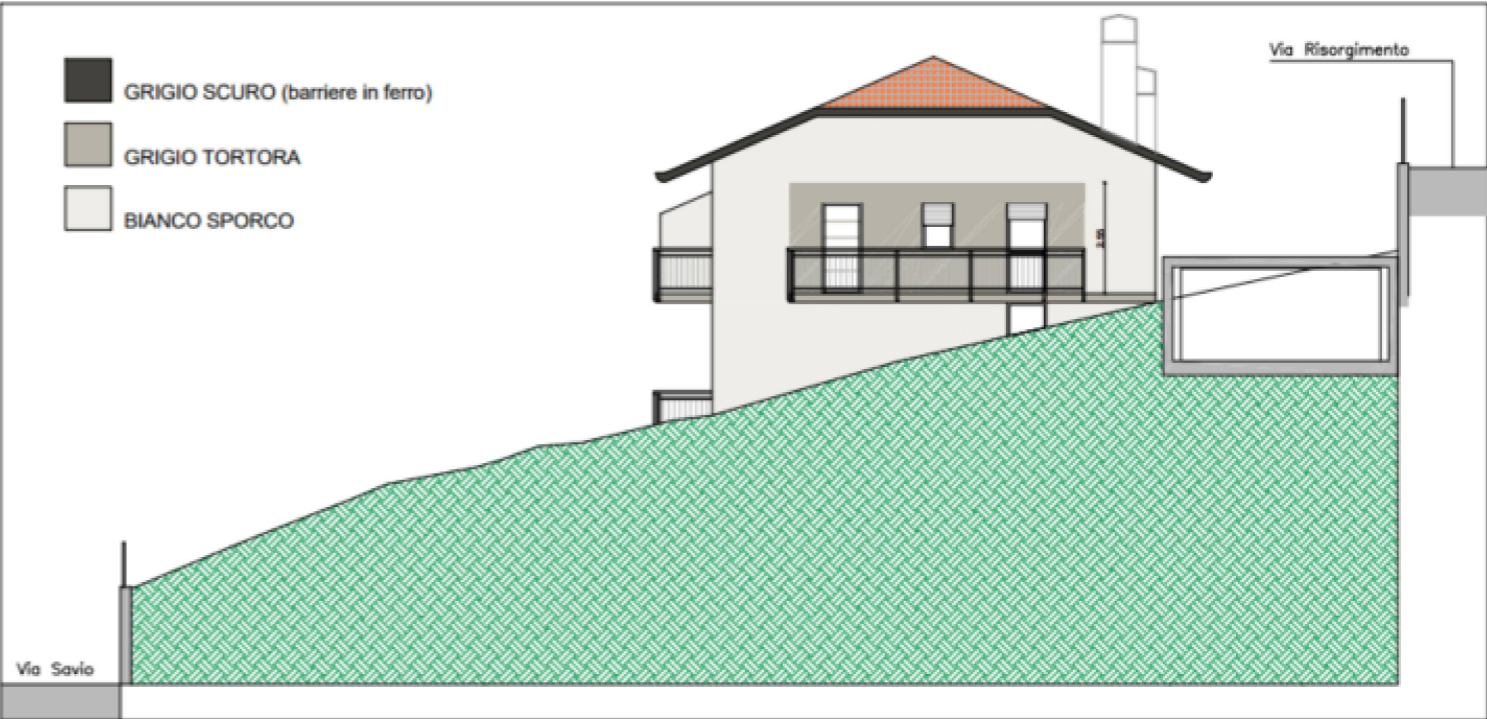
A02| Piano Primo | **Quadrilocale sol. A**



FACCIATE ESTERNE (RIFACIMENTO E COLORAZIONE)



PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST – SEZIONE B-B

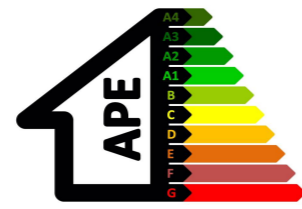


PROSPETTO OVEST

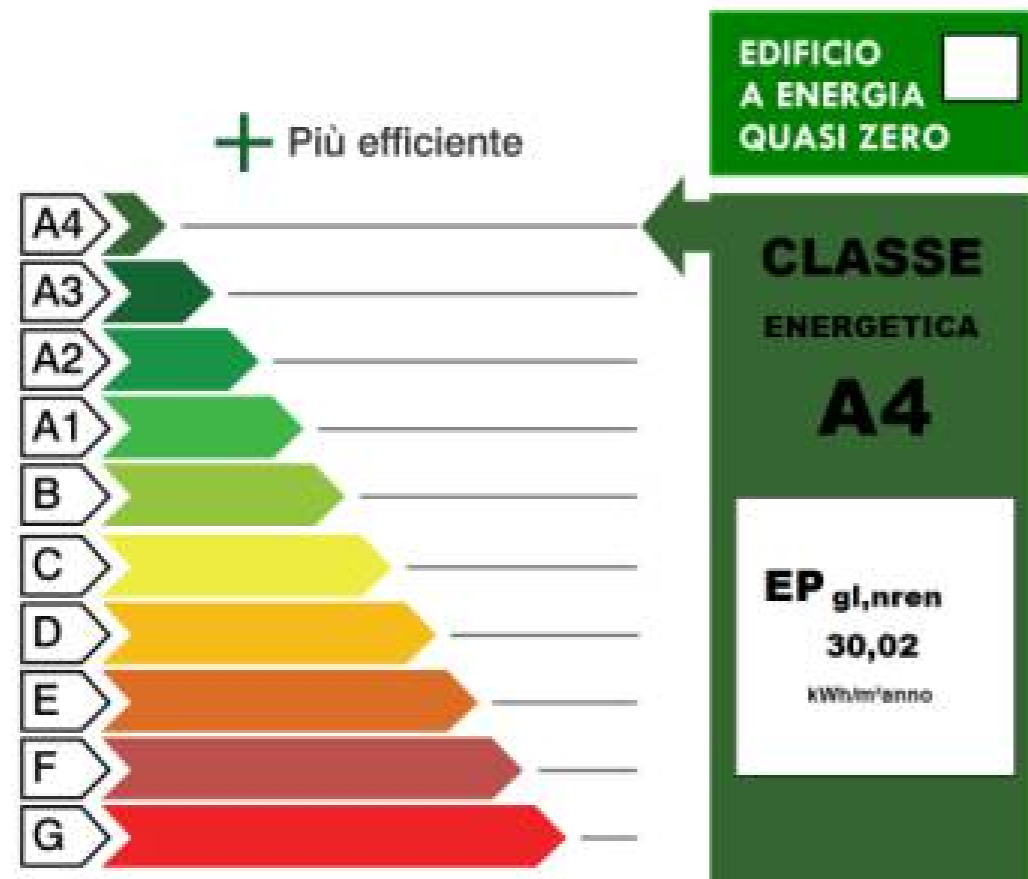


PROSPETTO SUD

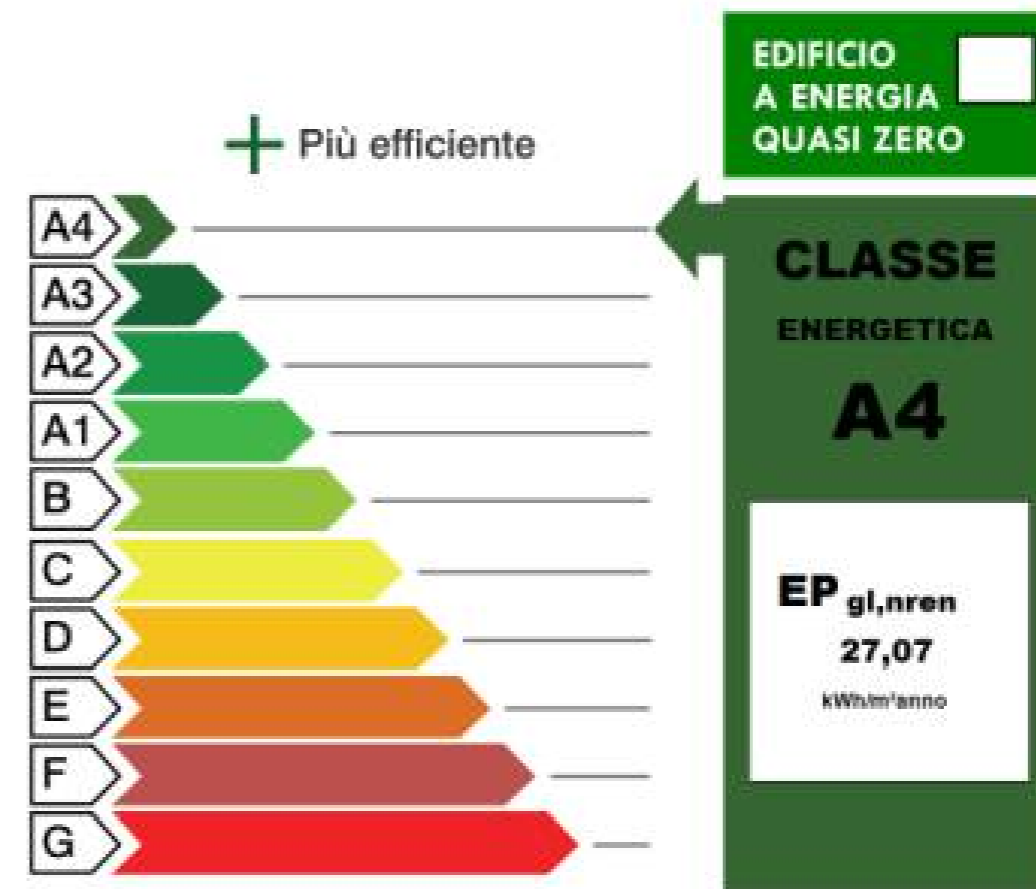
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA



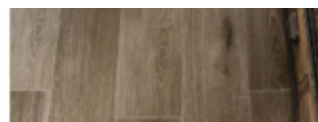
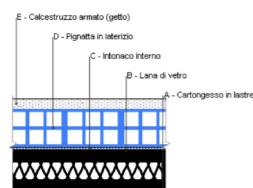
A01 | Piano Primo | **Trilocale**



A02 | Piano Primo | **Quadrilocale**



CAPITOLATO DESCRITTIVO



Premesse Generali

Le unità immobiliari saranno ristrutturate "chiavi in mano" comprendendo tutte le opere, le prestazioni e quant'altro si renda necessario per il completamento delle Unità Immobiliari; l'inserimento e il posizionamento di impianti, cassonetti, canne fumarie e simili, saranno a discrezione del progettista e direttore lavori dell'opera.

Sono escluse la progettazione, la fornitura, il trasporto ed il montaggio degli arredi.

Sarà possibile effettuare varianti all'interno delle unità immobiliari, salvo l'approvazione della D.L., sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il buon funzionamento degli impianti, non ledano altre proprietà o strutture portanti del fabbricato e non siano in contrasto con il Permesso di Costruire.

1. INVOLUCRO PERIMETRALE – ISOLAMENTI

Le strutture saranno realizzate nel rispetto delle prescrizioni e della normativa termica e acustica vigente, con gli accorgimenti tecnici utili ad eliminare i ponti termici ed acustici e disposte le prestazioni minime certificabili per tutti i materiali e manufatti utilizzati.

Isolamento termico a cappotto in Polistirene espanso sinterizzato EPS additivato con grafite posato su pareti esterne già preparate; finitura con tonachino colorato acrilossilossanico ad emulsione silossanica; isolamento di solaio verso sottotetto con lana posta all'interno del controsoffitto di nuova realizzazione.

2. MURATURE INTERNE – INTONACI – ISOLAMENTI

Tutte le partizioni interne saranno realizzate nel rispetto delle prescrizioni e della normativa termica e acustica vigente con gli accorgimenti tecnici utili ad eliminare i ponti termici ed acustici e disposte le prestazioni minime certificabili per tutti i materiali e manufatti utilizzati.

Le pareti divisorie all'interno delle singole abitazioni saranno in cartongesso costituite da doppia lastra dello spessore di 12,5 mm ; lo spessore totale sarà variabile da 10 cm a 12,5 cm; la parete divisoria tra gli alloggi sarà in doppia lastra cartongesso, isolata dal punto di vista termoacustico, dello spessore totale di 25 cm.

3. PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E TINTEGGIATURE

I pavimenti degli alloggi saranno in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificate, posate a correre (si esclude qualsiasi altro tipo di posa in opera), disponibile in vari colori e finiture; listelli in alluminio a separazione tra pavimenti di diverse qualità. I servizi igienici e le lavanderie saranno realizzati con piastrelle di gres ceramico di prima scelta, posate con collanti specifici e fugate su sottofondo in sabbia e cemento. Non sono previste piastrelle decorate, listelli e simili. La cucina verrà rivestita solamente la parete attrezzata con ceramiche ad altezza h 100 cm. I servizi igienici degli alloggi avranno rivestimento in piastrelle di ceramica di prima scelta, posati con idonei collanti su sottofondo in intonaco rustico e fino ad un'altezza variabile come da render per i bagni. Non sono previste piastrelle decorate, listelli e simili.

I pavimenti dei balconi saranno realizzati con piastrelle di gres antigelivo, specifiche per esterni; le pareti verticali dei balconi saranno dotate al piede di zoccolino in gres come la pavimentazione; Tinteggiatura pareti interne con pittura ai silicati per interni e per cartongesso composta da sol di silice e pigmenti inorganici derivanti da prodotti naturali, privi di solventi o sostanze dannose alla salute, applicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo.

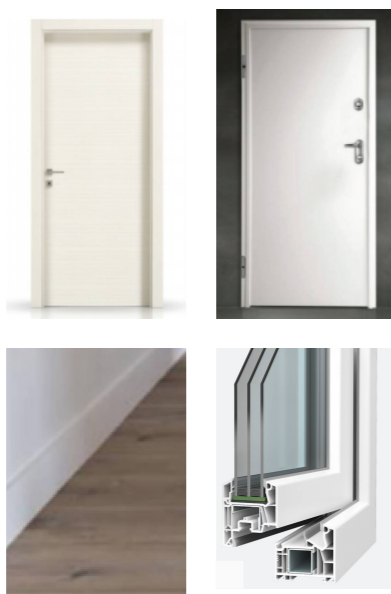
4. SOGLIE, DAVANZALI, RIVESTIMENTI SCALE, TIPOLOGIA SCALE PRIVATE

Le soglie delle porte finestre e balconi e le soglie dei portoncini d'ingresso saranno in beola grigia o equivalente a discrezione della Direzione dei Lavori., spessore 3 cm, larghezza variabile, con piano visto e coste levigate, forniti di gocciolatoio. La posa dovrà avvenire mediante interposizione di strato coibente, così da abbattere il ponte termico interno / esterno.

5. MANUFATTI IN FERRO

barriere balconi, barriere scale, sportelli contatori con profili in ferro a disegno semplice, verniciati antiruggine e finitura ferro a smalto con colori a scelta definiti dalla D.L..Le recinzioni interne per dividere i giardini privati saranno realizzate in rete plastificata o materiale simile a discrezione della Direzione Lavori.

CAPITOLATO DESCRITTIVO



6. SERRAMENTI, PORTE E ZOCCOLINI

I serramenti esterni avranno standard qualitativi elevati e prestazioni termiche ed acustiche che rispettano pienamente i parametri imposti dalle relazioni specialistiche di progetto. Saranno realizzati con profili estrusi in PVC tipo VEKA SOFTLINE MD 76 EUROPEO (PRO) certificato DASA-RUGISTER ISO 9001, idoneo per zona climatica E, prestazione termica $U_w \leq 1,30 \text{ W/mK}$, dotati di doppia guarnizione sulle battute tra telaio e anta, in modo da garantire un'ottima tenuta all'aria, all'acqua, oltre ad una ottimale performance acustica e termica. I serramenti saranno di colore bianco pellicolato o in massa a discrezione della D.L. nel rispetto delle normative sull'inquinamento e tossicità dei materiali.

I sistemi oscuranti saranno realizzati con tapparelle avvolgibili con telo costituito da stecche in ALLUMINIO coibentato, verniciato con colori chiari, con cassonetto in pvc colore bianco pellicolato, multicamera spessore 24 mm, ad alto isolamento termoacustico e coperchio a scatto con doppia guarnizione, ispezione frontale.

Il portoncino d'ingresso degli alloggi sarà blindato e certificato nella Classe 3 antieffrazione, con telaio e contro telaio in acciaio, anta con struttura scatolare in lamiera d'acciaio rivestita sul lato interno con pannello del colore delle porte interne da capitolato e sul lato esterno con pannello pantografato colore legno o a scelta della D.L., completo di guarnizioni, serratura di sicurezza ferramenta di movimento in acciaio, spioncino grandangolare, pomolo esterno e maniglia interna in acciaio con finitura satinata. Al fine di soddisfare i requisiti termo-acustici richiesti dalle normative, i portoncini dovranno essere dotati di una lama parafreddo a ghigliottina con discesa automatica nella parte inferiore dell'anta.

Le porte interne degli alloggi saranno di tipo tamburato con telaio fisso e anta cieca liscia con battente unico, rivestite sulle due facce con laminato sintetico antigraffio, poste in opera complete di coprifili, ferramenta di movimento e maniglie in cromo satinato, in diversi colori a scelta del cliente. Ogni unità immobiliare sarà dotata di n. 1 porta a scomparsa con controtelaio metallico, da posizionarsi a scelta del cliente, nel rispetto delle esigenze strutturali dell'immobile.

In tutti i locali degli alloggi sarà posato uno zoccolino in laminato h 7 cm fissato con chiodi di acciaio, in tinta con le porte da capitolato.

7. SISTEMAZIONI ESTERNE

I pavimenti dei marciapiedi esterni saranno realizzati con piastrelle di gres antigelivo cm 60x60 o altro formato, specifiche per esterni, incollate su sottofondo in sabbia e cemento. La Direzione dei Lavori potrà valutare altre soluzioni senza ridurre lo standard qualitativo del complesso edilizio. Il giardino sarà consegnato con il terreno spianato e livellato alle quote del progetto approvato, con esclusione delle opere di giardinaggio.



8. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di produzione di energia termica sarà in pompa di calore da 8 KW monofase con relativo accumulo, incluse valvole, filtro, tubazioni, a funzionamento esclusivamente elettrico. Per il riscaldamento delle abitazioni dovrà essere previsto un circuito con elettropompe singole e con sistema di regolazione climatica proporzionale. L'impianto di riscaldamento sarà del tipo radiante a pavimento con tubazione in PE-PEX, completo di barra di fissaggio per l'ancoraggio delle tubazioni, striscia isolante di bordo e n. 2 raccordi per giunzione della tubazione con interasse di cm 30 circa (realizzato in tutti i locali abitati, comprese le taverne ed i ripostigli del piano interrato). Il pannello sarà in polistirene estruso, fornito in lastre di densità 35 kg/mc, autoestinguento classe 1, completo di foglio protettivo in polietilene. Nei bagni l'impianto di riscaldamento sarà integrato da un radiatore scaldasalviette in acciaio tubolare, colore bianco, funzionante ad acqua. L'impianto sarà dimensionato secondo il progetto esecutivo redatto da un termo tecnico abilitato, nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia ed in conformità al Regolamento Edilizio.

In tutte le unità sarà predisposto un impianto di raffrescamento tramite split idronici installati a parete, collegati alla pompa di calore in dotazione di capitolato, distribuiti con il seguente criterio:

Tre-locali n. 3 split (soggiorno + 2 camere)

Quadri-locali n. 4 split (soggiorno + 3 camere)

La predisposizione consiste nella fornitura e posa sottotraccia di tutte le tubazioni necessarie per il futuro completamento dell'impianto, dagli spazi destinati agli split fino alla pompa di calore e degli alloggiamenti per gli split incassati nei tavolati divisorii, nella esecuzione delle alimentazioni elettriche e degli scarichi delle condense.

CAPITOLATO DESCRITTIVO



10. IMPIANTO ELETTRICO, VIDEOCITOFONO E ANTENNA TV

L'impianto elettrico, di 2° livello, sarà realizzato a norma della normativa A CEI 64-8/3, con tubazioni sottotraccia in pvc e scatole da incasso rettangolari con allocazione standard per tre frutti; l'impianto sarà dotato di idonea rete di messa a terra realizzata con conduttori in corda di rame isolata in pvc.

Saranno installati comandi serie VIMAR PLANA BIANCO o similari completo di placca economica in resina tipo WIV 14653.01. Le dotazioni impiantistiche dell'unità abitativa verranno eseguite secondo il Decreto ministeriale 37/8 della Norma CEI 64-8; Impianto videocitofono di tipo digitale COMELIT predisposto per una chiamata; Impianto antenne TV digitale terrestre con ricezione dei 3 canali a seconda della zona e impianto SAT con 3 punti presa distribuiti nell'abitazione.

9. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto di produzione dell'acqua calda di consumo sarà costituito da preparatore di acqua calda sanitaria ad elevata superficie di scambio, alimentato termicamente dalla pompa di calore aria/acqua. Tutte le tubazioni, principali e secondarie, saranno protette ed isolate con guaine flessibili a celle chiuse in gomma sintetica espansa, a norma di legge. La rete di distribuzione dell'acqua, sia calda sia fredda, sarà realizzata con tubature in polietilene ad alta densità, con saracinesche di intercettazione e isolamento adeguato. È prevista l'installazione dei seguenti apparecchi, specificata per ciascun alloggio:

Cucina

n. 2 punti acqua fredda (lavello e lavastoviglie)

n. 1 punto acqua calda (lavello)

n. 2 punti di scarico (lavello e lavastoviglie)

Bagno

n. 1 vaso con cassetta di scarico ad incasso con doppio comando (sospeso o in appoggio)

n. 1 bidet (sospeso o in appoggio)

n. 1 lavabo con colonna o semicolonna

n. 1 piatto doccia da cm 100x80 (posa da definire in fase di impianti)

Attacco per lavatrice

n° 1 previsto per ogni appartamento (posizione a discrezione del cliente)

Lavanderia (ove presente)

n° 1 lavatoio / lavabo

Saranno installati sanitari di tipo sospeso di colore bianco, con rubinetti monoforo a miscelatore, provvisti di tutti gli accessori necessari per il perfetto funzionamento.

il piatto doccia sarà in resina con bordo ribassato, dimensioni cm 100x80 (posa anche a filo pavimento). La doccia sarà dotata di miscelatore ad incasso e soffione con braccio fisso rotondo. Gli apparecchi sanitari e lavabi potranno essere tutti in colore bianco lucido, con rubinetteria monoforo a miscelatore. Adeguamenti necessari per ventilazione cucina (verificare aperture permanenti a parete esistenti già presenti in cantiere ai sensi della UNI7129/2015) e fornitura in opera di tubazioni per esalazione cappa cucina in materiale plastico

11. IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA FLUSSO SEMPLICE (OPZIONALE)

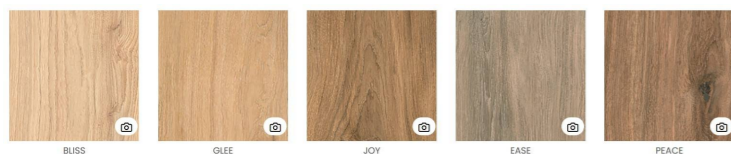
Le abitazioni saranno dotate di sistema di ventilazione meccanica a semplice flusso per estrazione autoregolabile, dimensionato per garantire l'estrazione in continuo dall'ambiente di aria carica di vapore acqueo e di agenti inquinanti prodotti dalle normali funzioni degli occupanti. L'estrazione dell'aria avverrà dai locali tecnici (servizi igienici e cucine) attraverso bocchette autoregolanti, mentre l'aria esterna verrà immessa negli ambienti principali (soggiorni e camere da letto) sempre attraverso bocchette autoregolanti, secondo la normativa UNI TR 14788. La portata totale di ventilazione calcolata per la zona notte verrà estratta dalla bocchetta installata nei servizi igienici, mentre la portata di ventilazione della zona giorno sarà estratta dalla bocchetta collocata in cucina. Tutte le bocchette d'ingresso e d'uscita dell'aria avranno dispositivo silenziatore per l'abbattimento acustico, montate nelle murature perimetrali delle camere da letto e dei soggiorni, con apertura dimensionata per immettere la stessa quantità di aria che viene estratta per sopperire alla depressione interna, certificate secondo le vigenti norme relative ai requisiti acustici passivi degli edifici; in alternativa ed a scelta del Direttore Lavori, le prese d'aria esterne potranno essere ricavate direttamente nei cassonetti delle tapparelle avvolgibili mediante apposite griglie.



CAPITOLATO DESCRITTIVO

3. PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E TINTEGGIATURE

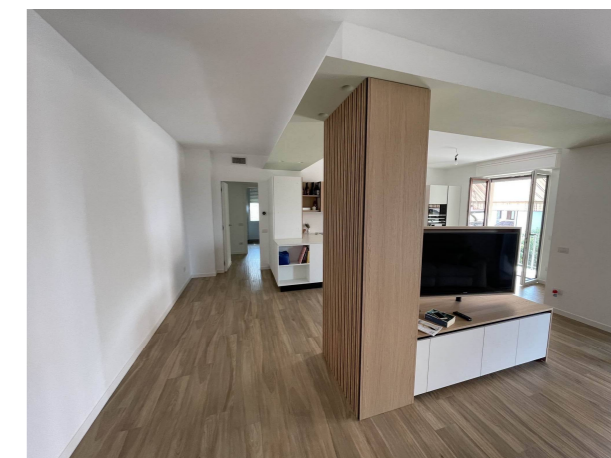
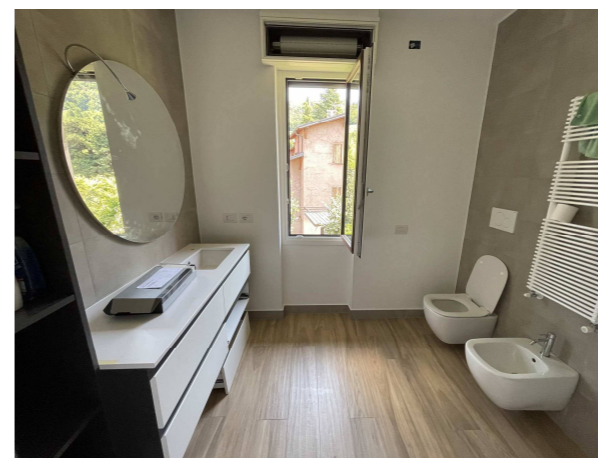
I pavimenti degli alloggi saranno in piastrelle rettificate di gres porcellanato colorato in massa effetto legno, posate a correre, disponibile in vari colori e essenze a scelta del cliente; il fornitore è "La Seriana Marmi" con sede e showroom a Gazzaniga (BG) in Via C. Battisti.



DETTAGLI



ESEMPI REALIZZATI



9. IMPIANTO ELETTRICO, VIDEOCITOFONO E ANTENNA TV

Saranno installate Placche della B-TICINO, modello MatixGO, colore BIANCO. MatixGO unisce stile, sostenibilità e tecnologia in un'unica soluzione; grazie alla sua versatilità si adatta ad ogni ambiente, che sia casa o ufficio.



WHITE - JW

Bianco lucido: minimalismo - caldo - comfort. Fascino etereo, delicate tonalità e autentiche finiture trasmettono l'essenza del buon design con garbo e sobrietà.



Placca 3 moduli bianca con comando retroilluminato e presa P40 flat per un ambiente residenziale dove sono richieste estetica, stile e design.



10. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Saranno installati sanitari della IDEAL STANDARD di tipo sospeso di colore bianco della linea "Connect", con rubinetti monoforo a miscelatore, provvisti di tutti gli accessori necessari per il perfetto funzionamento.

il piatto doccia sarà in mineralmarmo modello KREA.Casa con bordo ribassato, dimensioni cm 100x80. La doccia sarà dotata di miscelatore ad incasso e soffione con braccio fisso rotondo. Gli apparecchi sanitari e lavabi potranno essere tutti in colore bianco lucido, con rubinetteria monoforo a miscelatore.

