

**EDILCOLOMBELLI** SRL

Il tuo abitare. La nostra passione.

## Residenza GAIA

Capitolato Descrittivo delle Opere

Grassobbio – Via Anna Baldry

## Introduzione

Verranno di seguito riportate le caratteristiche delle abitazioni che l'impresa Edilcolombelli s.r.l. andrà a realizzare a Grassobbio via Anna Baldry. Il fabbricato è ad altissima prestazione energetica, progettato per rientrare in classe energetica A4,. Le descrizioni sotto riportate si intendono integrative dei disegni progettuali, allo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali della costruzione. Tutte le opere e forniture si intendono comprensive di ogni onere, materiale mano d'opera assistenza ecc., necessari per dare le opere ultimate e funzionanti a regola d'arte.



Sono esclusi dal presente capitolato gli oneri relativi ad allacciamenti ed accatastamenti che sono stabiliti nella misura di € 3.500,00 oltre Iva di legge.



www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO  
VIA ANNA BALDRY

## Opere strutturali

Fondazioni continue e plinti isolanti in cemento armato. Murature in elevazione di tutto il piano interrato, in calcestruzzo armato e gettato con l'ausilio di casseri da pannelli di legno o metallici: tutte le murature saranno lasciate a fondo cassero su tutto il piano interrato. Solaio di copertura del piano interrato in lastre di cemento tipo "predalles" con elementi di alleggerimento in polistirolo espanso; pilastri dei vari piani in cemento armato; solai di copertura di tutti gli altri piani del tipo misto in laterocemento a nervature parallele. I balconi saranno realizzati in cemento armato con parti a vista e parti intonacate e rasate. Tutti i box al piano interrato saranno realizzati su vespaio aerato debitamente ventilato e impermeabilizzato.

## Impermeabilizzazioni

Le murature contro terra del piano interrato in cemento armato saranno impermeabilizzate tramite impermeabilizzante bituminoso e protette con membrana bugnata tipo PEAD. Alternativamente, nel caso in cui non si possa prevedere la guaina come sopra, potranno essere utilizzati getti con calcestruzzo idrofugo. Tutte le parti scoperte, porticato, balcone ecc. verranno impermeabilizzate con guaina bituminosa e protette con caldana in cemento.



www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
P.IVA: 02524340169



RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO  
VIA ANNA BALDRY

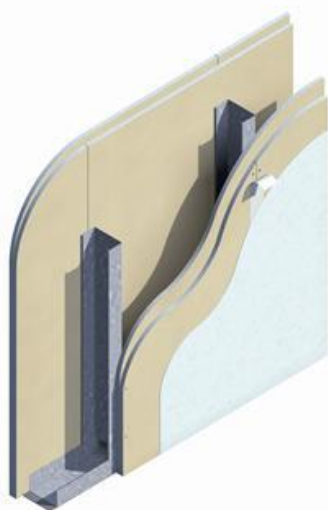
## Opere perimetrali e tramezze

Le pareti confinanti con l'esterno saranno realizzate con la seguente stratigrafia: cappotto EPS 10 cm, Poroton 25 cm e controparete da 10 cm con lana all'interno. Il cappotto sarà rasato con doppia mano di collante e rete e finitura con intonachino colorato. I divisori interni e le tramezze saranno realizzate con struttura a secco tipo cartongesso, doppia lastra e lana all'interno.

DETTAGLIO  
MURI ESTERNI



DETTAGLIO  
DIVISORI



  
**EDILCOLOMBELLI** SRL  
Il tuo abitare. La nostra passione.



www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO**  
**VIA ANNA BALDRY**

## Copertura

Il pacchetto utilizzato a copertura verrà realizzato come specificato di seguito:

- Gettata in cemento armato;
- Isolante di vario spessore ;
- Cappa di protezione in cemento;
- Guaina di protezione in doppio strato e sistema antiriflettente INDEX (in alternativa potrà essere utilizzato il sistema con TPO).



### VANTAGGI

- Riduce la temperatura superficiale delle coperture esposte al sole.
- Migliora l'isolamento termico e consente un risparmio sulle spese per il condizionamento estivo.
- Aumenta l'efficienza dei pannelli fotovoltaici.
- Riduce le isole di calore urbane
- Prolunga la durata dei manti impermeabili bituminosi.
- Prodotto all'acqua esente da solventi e facile da applicare.
- Risponde all'Allegato 1 del D.lgs. Interministeriale del 26/06/2015 e ai criteri dei protocolli ambientali per una edilizia sostenibile (CAM PANGPP, Protocollo ITACA, Protocollo LEED).

**EDILCOLOMBELLI** SRL  
Il tuo abitare. La nostra passione.



www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
P.IVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO**  
VIA ANNA BALDRY

## *Pavimenti e Rivestimenti - INTERNI*

*Tutte le piastrelle e i rivestimenti dei bagni saranno a scelta del clienti da ns. fornitore. Potranno essere scelte tutte le tipologie di piastrelle per il quale il costo massimo a listino delle stesse è di 40 €/mq. La dimensione massima di posa delle stesse a capitolato è 60x60 o 20x120 nel caso in cui si decida di posare un effetto legno. Formati più grandi saranno soggetti a extra capitolato per la posa. Sono esclusi dal capitolato i rivestimenti a mosaico e decori.*

*L'altezza dei rivestimenti nei bagni è fino a 270 cm sue due pareti a scelta e 120 cm sul resto delle pareti. In cucina viene prevista una fascia di tamponamento come paraschizzi per una dimensione massima di 100 x 300 cm.*



  
**EDILCOLOMBELLI** SRL  
Il tuo abitare. La nostra passione.



www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO**  
**VIA ANNA BALDRY**




  
**EDILCOLOMBELLI** SRL
   
 Il tuo abitare. La nostra passione.



[www.edilcolombelli.it](http://www.edilcolombelli.it)  
[info@edilcolombelli.it](mailto:info@edilcolombelli.it)  
 Grassobbio, via Roma 8  
 035.04.02.809  
 PIVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO**  
**VIA ANNA BALDRY**

## ***Pavimenti e Rivestimenti - ESTERNI***

*Porticati e Balconi rifiniti con piastrelle in Gres Porcellanato antigelivo a scelta dell'impresa nei formati 30 x 30 o 30 x 60 con relativa finitura a elle ove necessaria e zoccolino. Vialetti pedonali rivestiti in porfido spaccato posato ad opus incertum o materiale di uguale valore. Pavimento dei box in battuta di cemento spolverato al quarzo. La pavimentazione sarà tagliata in riquadri di mq. 20 circa ed i giunti sigillati con mastice ad alta resistenza; pavimentazione della rampa di scivolo in calcestruzzo con finitura a lisca di pesce.*

## ***Finiture Esterne***

*Le facciate saranno finite con rasatura e rete con successiva tinteggiatura ai silicati; Recinzioni di delimitazione di aree a verde e divisione con muretti di calcestruzzo e soprastante barriera metallica; Il cancello carrale in ferro verniciato avrà apertura elettrica con comando a distanza. Le scale esterne saranno rivestite in granito o similare. Porticato, balcone e corsello saranno dotati di punti luce completi di corpi illuminanti. Adeguata illuminazione sarà prevista per l'illuminazione dei giardini sia privati che condominiali completa di corpi illuminanti.*



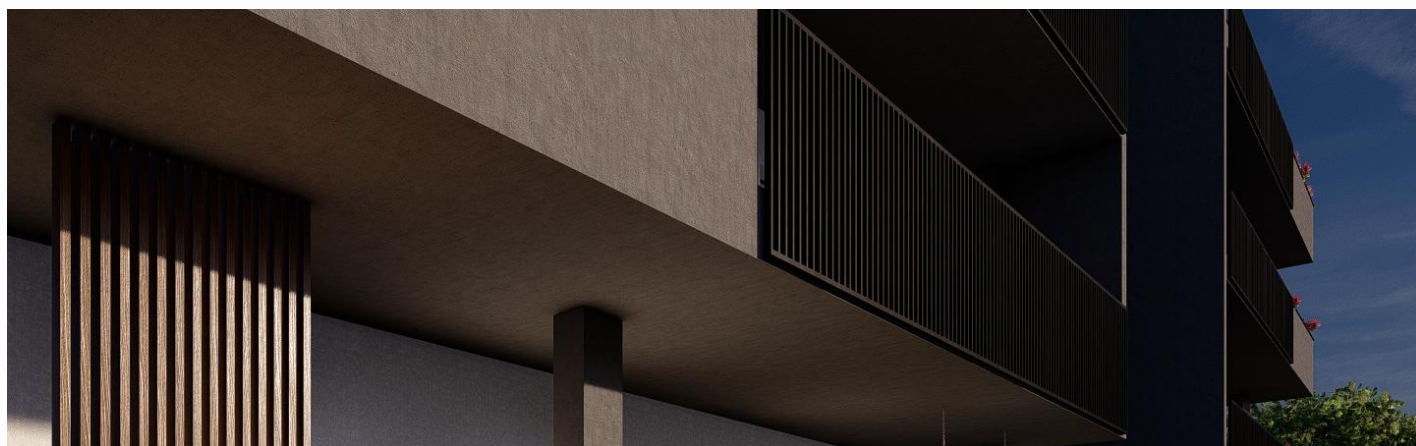
www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO  
VIA ANNA BALDRY**

## *Parapetti Balconi, Frangisole e davanzali/soglie*

*Il parapetti dei balconi saranno realizzati in acciaio bruniti o in cemento, ad eccezione di quelli indicati in vetro a progetto. Il tutto a discrezione della parte venditrice. Le soglie e i davanzali dei balconi saranno in granito o materiale similare.*



## *Finitura Box*

*Il box avrà chiusura con portone sezionale del tipo elettrico motorizzato, colore a scelta della parte costruttrice, comandato a distanza tramite telecomando. Pavir battuto di cemento spolverato al quarz armato a vista o con prisme rei a vista.*



www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO**  
**VIA ANNA BALDRY**

# Sanitari

WC e Bidet a scelta tra sospeso o a terra della marca GSG sanitari, completo di sedile rallentato Slim, nelle varianti LIKE o BRIO.



Miscelatore per lavabo e miscelatore per bidet coordinati di primaria ditta italiana (ad. Es. Daniel Rubinetterie), finitura tonda o squadrata nelle varianti OMEGA e REFLEX, modello da appoggio. Miscelatore da incasso per doccia coordinato alla finitura di lavabo e miscelatore. Accessori doccia (soffione, doccetta e mix incasso) della stessa serie della rubinetteria; soffione diametro 20 cm o 20x20 cm. Finitura CROMATA.

  
**EDILCOLOMBELLI** SRL  
Il tuo abitare. La nostra passione.



www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO**  
**VIA ANNA BALDRY**

# Sanitari

*Piatto doccia di colore bianco con finitura in resina con finitura gelcoat (tipo ZENON modello SMART), misure 80x80 o 100x80 o vasca in acrilico murata nella misura 800x160.*

*Termo arredo bianco CORDIVARI serie LISA misura max 50x180,*

*In particolare in ogni bagno le forniture incluse saranno:*

*-Bagno piano terra: wc, bidet, doccia 100x80, termoarredo e rispettiva rubinetteria a scelta fra quelle elencate sopra;*

*Verrà aggiunto un punto acqua esterno per ogni balcone, incluso di scarico.*



**EDILCOLOMBELLI** SR  
Il tuo abitare. La nostra passione.



www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO**  
**VIA ANNA BALDRY**

# Infissi e Serramenti

*Tutti i serramenti esterni di facciata saranno realizzati in legno con le seguenti caratteristiche:*

*Tipo: serie 68*

*Essenza: ABETE lamellare lista intera*

*Colore: laccato RAL 9010 - 20 gloss*

*Ferramenta: ROTO NT cromata*

*Vetro camera: Ug 1,0 W/m<sup>2</sup>K, doppio con gas all'interno, vetrocamera antisfondamento e antinfortunio, completo di doppia pellicola acustica*

*Maniglia: SICMA Alice, Holiday o equivalente;*

*Le tapparelle saranno della serie in alluminio con movimentazione elettrica e a comando centralizzato, scorrevoli nelle apposite guide e inserite in appositi cassonetti coibentati.*

*L'ingresso principale di tutti gli alloggi avrà un portoncino blindato ditta Alias (o equivalente) delle dimensioni di cm 85/90 x 210 in MDF o compensato marino, con riquadrature esterne all'inglese, verniciato internamente colore a scelta della parte acquirente, completo di serratura con chiavistelli comandati da cilindro Europeo di sicurezza e dispositivo automatico di chiusura a pavimento.*



*ed* *he*  
**EDILCOLOMBELLI** SRL  
Il tuo abitare. La nostra passione.



www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO**  
**VIA ANNA BALDRY**

# Porte Interne

Porte interne tamburate, spessore del battente mm 43 ca., cieche, lisce, rivestite in laminato, colore a scelta fra le nove tipologie indicate nell'immagine sotto riportata. Sono previste due porte scorrevoli con rispettivo telaio, posizionati sulla base di esigenze di progetto o sulla scelta della parte acquirente.



AVORIO



CILIEGIO



BIANCO LARES



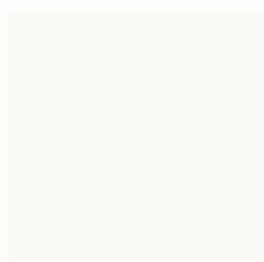
MARBELLA



ROVERE ORIZZONTALE



NOCE NAZIONALE



BIANCO



TANGANIKA NATURALE



ROVERE MIELATO

  
**EDILCOLOMBELLI** SRL  
Il tuo abitare. La nostra passione.



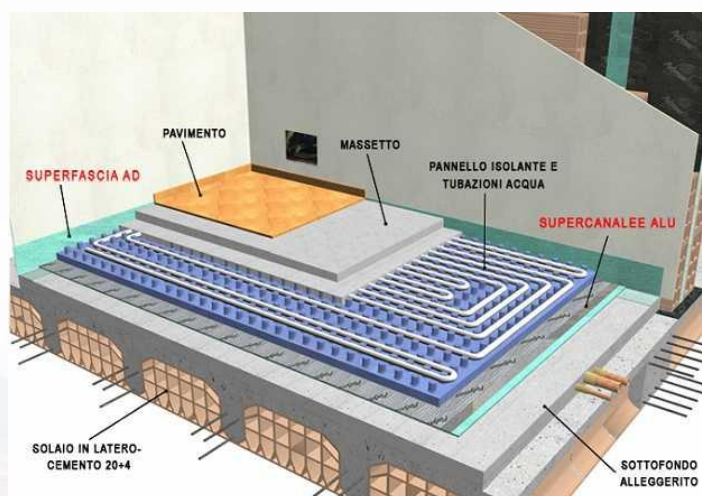
www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO**  
**VIA ANNA BALDRY**

## Sistema per il riscaldamento e raffreddamento

Sistema composto da pompa di calore con unità interna ed accumulo tipo CLIMATEHUB di SAMSUNG con taglia e dimensionamento specifico su ogni appartamento. Il riscaldamento sarà di tipo a pavimento, mentre il raffrescamento è predisposto con SPLIT. La pompa di calore è già unità esterna per la futura installazione di split idronici. L'accumulo dell'acqua calda viene fatta con un serbatoio da 200 L.



  
**EDILCOLOMBELLI** SRL  
Il tuo abitare. La nostra passione.



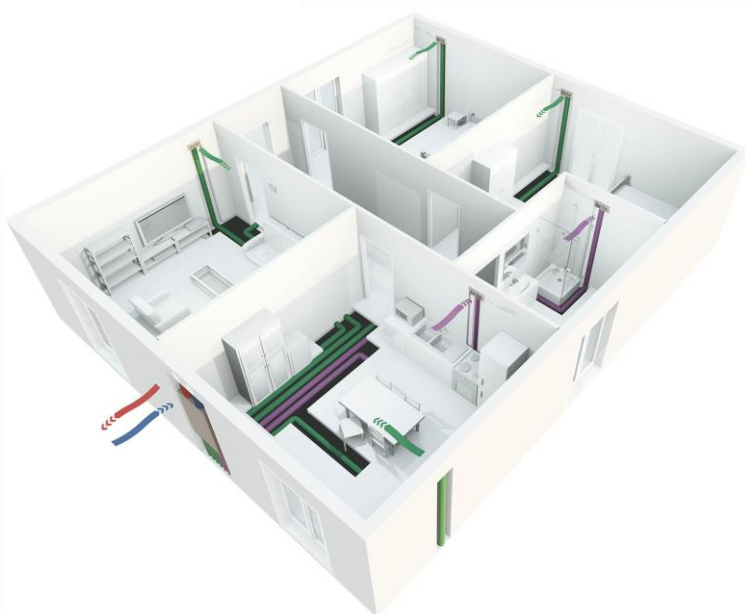
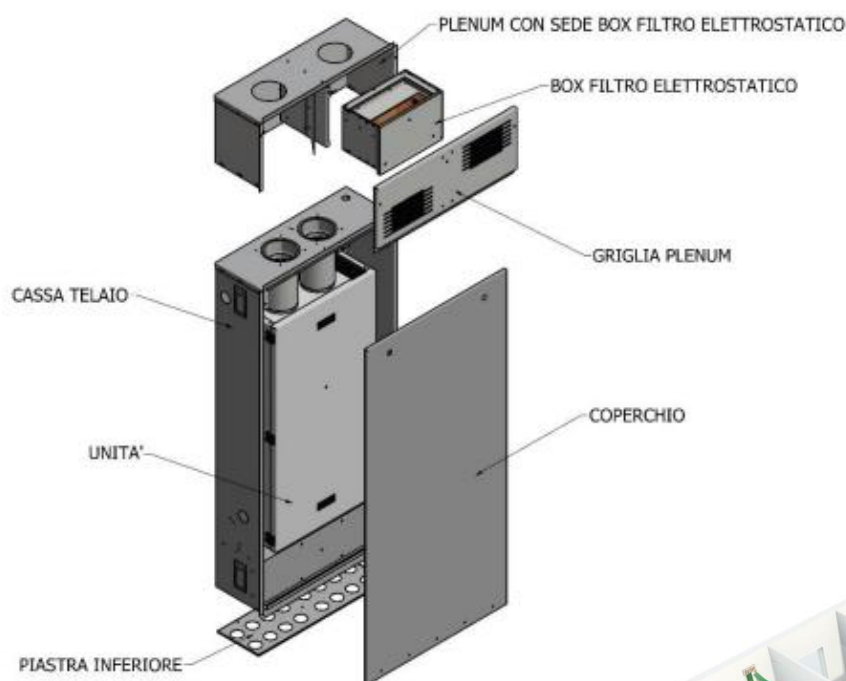
www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO**  
**VIA ANNA BALDRY**

# VMC – Ventilazione Meccanica Controllata

Macchina per il ricircolo forzato dell'aria con alloggio in cassonetto esterno, tramite il sistema certificato e garantito vmc ITALIA GAM17 o similare, unità ventilante a doppio flusso con recuperatore di calore.



  
**EDILCOLOMBELLI** SRL  
Il tuo abitare. La nostra passione.



www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO**  
**VIA ANNA BALDRY**

# IMPIANTO FOTOVOLTAICO

*Abbinato ad ogni appartamento verrà installato 1,5 kw circa di impianto fotovoltaico tramite pannelli fotovoltaici posti sul tetto dell'abitazione ed inverte posto al piano interrato nel box di pertinenza dell'abitazione. Sarà predisposto il sistema per la futura installazione di batterie d'accumulo ed eventuali colonnine elettriche per la ricarica di autoveicoli elettrici.*

*Eventuali maggiorazioni all'impianto fotovoltaico potranno essere richieste in fase di esecuzione con la DL che si riserva la facoltà di accoglierle come extra capitolato solo nel caso in cui vi sia spazio a sufficienza sul tetto.*



  
**EDILCOLOMBELLI** SRL  
Il tuo abitare. La nostra passione.



www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO**  
**VIA ANNA BALDRY**

## IMPIANTO ELETTRICO

### INGRESSO

- 1 PUNTO SUONERIA/RONZATORE
- 1 PUNTO LUCE ACCENSIONE DEVIATA

### SOGGIORNO

- 1 PUNTO LUCE ACCENSIONE INTERROTTA
- 1 PUNTO LUCE ACCENSIONE INVERTITA DA 3 PUNTI
- 1 ATTACCO TV (COMPLETO DATI, SATELLITARE, PUNTO PRESA CON 3 BIPASSO)
- 2 PRESE SHUKO DI SERVIZIO

### CUCINA

- 4 PUNTI PRESA SHUKO
- 1 PUNTO PRESA SHUKO CON 0/1
- ATTACCO PER INDUZIONE
- 1 PUNTO LUCE ACCENSIONE INTERROTTA

### CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE

- 1 PUNTO LUCE INVERTITO DA 3 PUNTI
- 2 PUNTI PRESA PER COMODINO (COMPRESO DI ACCENSIONE CENTRO, PIU' 2 BIPASSO)
- 1 ATTACCO TV IN SCATOLA 506 (DATI, SATELLITARE, PUNTO PRESA SHUKO)
- 1 PRESA SHUKO DI SERVIZIO

### CAMERA DA LETTO STANDARD (OLTRE ALLA MATRIMONIALE)

- 1 PUNTO LUCE DEVIATO
- 1 PUNTO PRESA PER COMODINO (COMPRESO DI ACCENSIONE CENTRO, PIU' 2 BIPASSO)
- 1 ATTACCO SCRIVANIA (3 SCATOLE 503: DATI, TV, CORRENTE)
- 1 PRESA SHUKO DI SERVIZIO

### DISIMPEGNO

- 1 PUNTO LUCE ACCENSIONE INVERTITA DA 3 O 4 PUNTI

### BAGNO PADRONALE

- 2 PUNTI LUCE ACCENSIONE INTERROTTA
- 1 PUNTO SHUKO IN PRESA ESISTENTE (SPECCHIERA)



www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO  
VIA ANNA BALDRY

## SE PRESENTE INTERRATO:

### SCALA PER DISCESA

- 1 PUNTO LUCE DEVIATA

**LAVANDERIA: come bagno std – vedi sopra**

### TAVERNA

- 2 PRESA SHUKO DI SERVIZIO
- 1 ATTACCO TV (COMPLETO DATI, SATELLITARE, PUNTO PRESA CON 3 BIPASSO)
- 1 PUNTO LUCE ACCENSIONE INVERTITA CON 2 PUNTI LAMPADA

### COMPLETANO IMPIANTO:

- 1 PUNTO VIDEOCITOFONICO PER ABITAZIONE
- 1 PUNTO TERMOSTATO IN OGNI SOGGIORNO/CUCINA, CAMERE, BAGNI
- 1 PUNTO PER TASTIERA ALLARME
- 2 PREDISPOSIZIONI RADAR ALLARME (1 SOGGIORNO E 1 DISIMPEGNO NOTTE)
- ALIMENTAZIONE SPLIT
- PUNTO PREDISPOSIZIONE ALLARME SU OGNI SERRAMENTO/CASSONETTO TAPPARELLE
- PREDISPOSIZIONE ALLARME VOLUMETRICO ESTERNO
- PREDISPOSIZIONE TELECAMERE ESTERNE
- PREDISPOSIZIONE PER TENDE ESTERNE ELETTRICHE
- PREDISPOSIZIONE PER ALLARME BOX
- ALIMENTAZIONE CON PUNTO SALISCENDI PER OGNI TAPPARELLA
- 1 PUNTO PRESA 0/1 PER LAVATRICE
- 1 PUNTO PRESA 0/1 PER ASCIUGATRICE
- ALIMENTAZIONE PER BASCULANTE BOX
- TUBAZIONE ESTERNA PER ILLUMINAZIONE BOX
- PREDISPOSIZIONE RICARICA ELETTRICA PER AUTO NEI BOX
- TELECOMANDO PER GESTIONE CENTRALIZZATA TAPPARELLE



www.edilcolombelli.it  
info@edilcolombelli.it  
Grassobbio, via Roma 8  
035.04.02.809  
PIVA: 02524340169



**RESIDENZA GAIA – GRASSOBBIO**  
**VIA ANNA BALDRY**