Nuove ville a Martinengo

Lotto 9 e 10 PA Fontanile Riberto







Capitolato

BELLE EPOQUE
LA TUA CASA

BELLE EPOQUE
LA TUA CASA

UNA CASA PENSATA PER ESSERE *vissuta*

Indipendenza, comfort e qualità si incontrano
per offrirti molto più di una casa:
uno spazio tutto tuo, dove sentirti davvero bene,
oggi e nel tuo futuro.

Vivere LA PROPRIA CASA

In una nuova e curata zona residenziale di Martinengo nascono quattro ville progettate per offrire il comfort e l'indipendenza di una vera casa.

La loro particolarità è nella progettazione: ogni villa è completamente separata dalle altre e non condivide alcun muro, nemmeno per quanto riguarda le autorimesse. Una soluzione che garantisce maggiore **privacy, tranquillità e indipendenza**, inserendosi armoniosamente in un nuovo contesto residenziale.
Spazi da vivere, ambienti luminosi, tecnologia, efficienza energetica e cura delle finiture si incontrano in abitazioni moderne, confortevoli e pensate per accompagnare nel tempo la vita di chi le abiterà.
Quattro ville, ognuna con il proprio spazio, la propria privacy e il piacere di sentirsi davvero a casa.

LOTTI 9 E 10 - P.A. FONTANILE RIBERTO

ZONA
MARTINENGO (BG)

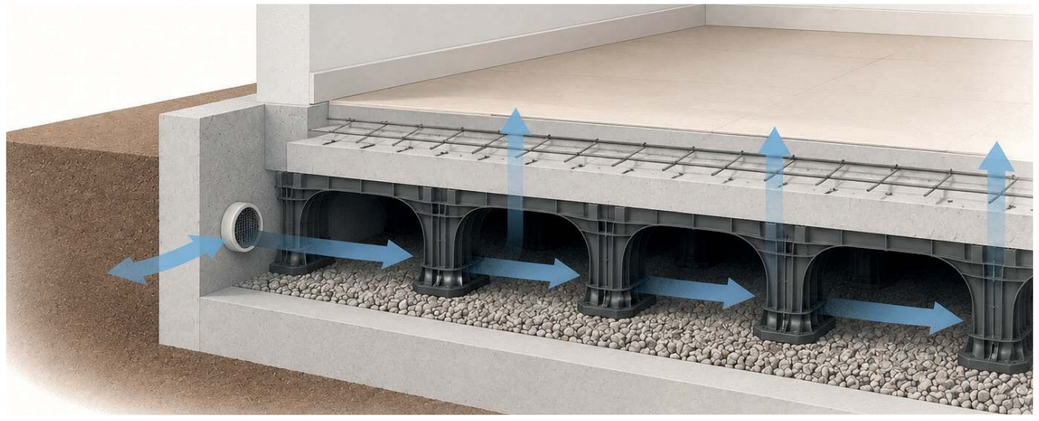
TIPOLOGIA
4 VILLE

PREMESSA

Il presente capitolato illustra le caratteristiche costruttive, i materiali e le finiture scelti per la realizzazione delle quattro ville. Ogni abitazione nasce da un progetto pensato per unire qualità, comfort e cura dei dettagli, con la possibilità per l'acquirente di personalizzare alcune finiture della propria casa, concordandole con la proprietà nei tempi necessari alla realizzazione. Durante l'esecuzione dei lavori, la proprietà e il Direttore dei Lavori potranno apportare al progetto o alle soluzioni previste eventuali modifiche che si rendessero necessarie per ragioni tecniche, estetiche o normative. Tali modifiche saranno effettuate mantenendo le caratteristiche qualitative e prestazionali previste per l'abitazione e non comporteranno una diminuzione della qualità e delle caratteristiche complessive della villa. L'obiettivo è realizzare case belle da vivere, curate nei dettagli e pensate per mantenere nel tempo il loro valore e la loro qualità.

VESPAI

Vespaio areato
I locali abitabili a contatto con il terreno saranno realizzati con vespaio areato, una soluzione studiata per migliorare l'isolamento della casa e favorire una corretta ventilazione al di sotto dei pavimenti. Il vespaio sarà realizzato mediante elementi modulari in materiale plastico, con successivo getto di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata, garantendo una base solida e adeguatamente protetta per la costruzione dei locali abitabili.



MURATURE E SOLAI

Struttura e isolamento
La struttura portante delle ville sarà realizzata con pilastri e travi in cemento armato e solai in laterocemento e predalles, per garantire solidità e stabilità all'edificio. Le pareti esterne saranno realizzate con muratura in Poroton dello **spessore di 30 cm**, completata da un rivestimento a cappotto esterno, secondo quanto previsto dalla relazione energetica ai sensi della normativa vigente. Questa soluzione contribuisce a migliorare l'isolamento termico dell'edificio, favorendo il comfort degli ambienti e l'efficienza energetica.
Le superfici interne saranno completate con intonaco.

Pareti interne
Le pareti interne delle abitazioni saranno realizzate in mattoni forati dello spessore di 8 o 12 cm, in funzione della loro posizione e destinazione. Dove necessario, o secondo le indicazioni della Direzione dei Lavori, potranno essere utilizzate pareti o contropareti in cartongesso, realizzate con struttura metallica.

Autorimesse e locali tecnici
Nelle autorimesse e nei locali tecnici le pareti potranno essere lasciate a vista o intonacate al rustico. I solai in predalles e le parti in cemento armato potranno essere lasciati a vista, salvo diverse indicazioni della Direzione dei Lavori.

TETTO E COPERTURA

Copertura e isolamento
La copertura sarà realizzata con tetto piano in laterocemento, con particolare attenzione all'isolamento termico e alla protezione dagli agenti atmosferici. Sopra la copertura sarà posato un isolamento termico dello spessore complessivo di 20 cm (10+10 cm), secondo quanto previsto dalla relazione ex L. 10/91 sul contenimento energetico degli edifici.
A completamento saranno realizzati gli opportuni strati per garantire il corretto deflusso dell'acqua e una doppia impermeabilizzazione con guaina bituminosa, di cui una con finitura ardesiata.

Canali e scossaline
I canali di raccolta dell'acqua e le scossaline saranno realizzati in alluminio preverniciato, con spessore e dimensioni adeguati alla copertura. Il colore sarà scelto dalla Direzione dei Lavori, in armonia con le caratteristiche estetiche dell'edificio.

Sicurezza della copertura
La copertura sarà dotata di idonei dispositivi anticaduta, progettati per consentire l'accesso e lo svolgimento in sicurezza delle operazioni di manutenzione.

INTONACI E FINITURE

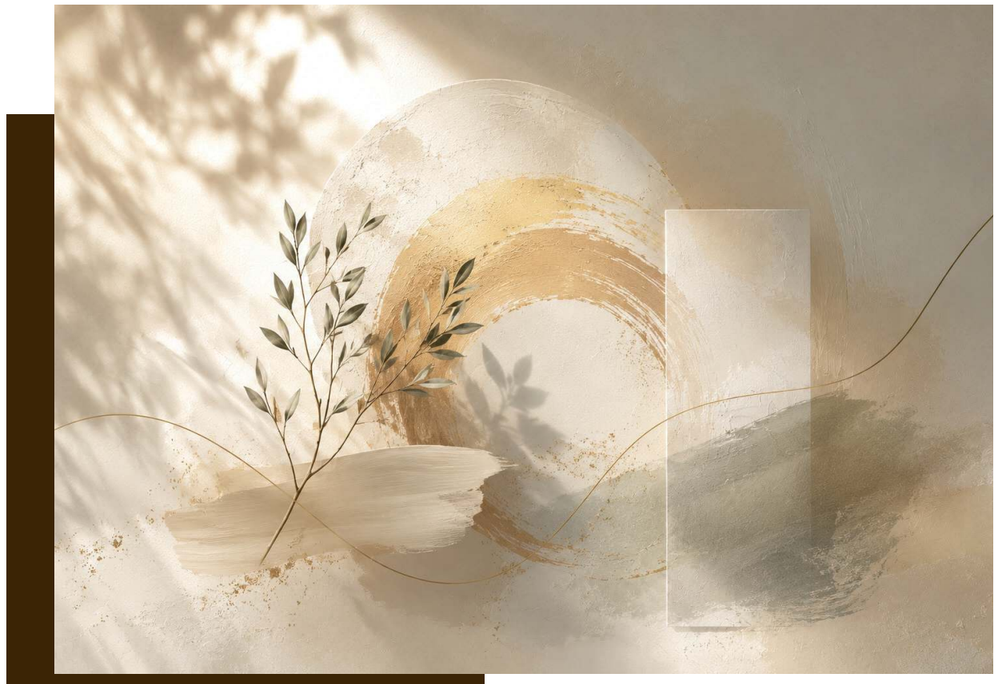
Finiture interne
Le pareti interne saranno completate con intonaco premiscelato, realizzato in più strati e rifinito con superficie liscia e uniforme, pronta per la successiva tinteggiatura. Gli spigoli delle pareti saranno protetti con paraspigoli in lamiera, inseriti durante la realizzazione dell'intonaco per garantire una maggiore resistenza e durata nel tempo.

Finiture esterne
Le facciate esterne saranno completate con rasatura armata del cappotto mediante rete di rinforzo, seguita da un rivestimento colorato in pasta. La finitura esterna contribuirà a proteggere l'edificio dagli agenti atmosferici e a mantenere nel tempo l'aspetto e la qualità delle facciate.



TINTEGGIATURE

Personalizzazione degli ambienti
Le pareti e i soffitti degli alloggi saranno consegnati pronti per la tinteggiatura, lasciando all'acquirente la libertà di scegliere colori, finiture e materiali secondo il proprio gusto e lo stile che desidera dare alla casa. Una scelta pensata per permettere a ogni acquirente di personalizzare gli ambienti e renderli realmente propri (Costi a carico dell'acquirente).



SERRAMENTI ESTERNI

Finestre e porte-finestre
Le finestre e le porte-finestre saranno realizzate in PVC ad alto isolamento termico, spessore di circa 80 mm e specifiche guarnizioni per garantire una buona tenuta all'aria e all'umidità. Il design del profilo, con ingombri ridotti, permetterà di ottenere superfici vetrate più ampie e ambienti più luminosi, mantenendo elevate prestazioni di isolamento. Ove previsto, saranno utilizzati vetri stratificati di sicurezza che, in caso di rottura, trattengono le schegge riducendone la dispersione nell'ambiente.

Portoncino d'ingresso
L'ingresso di ogni villa sarà dotato di portoncino blindato, con isolamento acustico fino a 42 dB, telaio in acciaio rinforzato e serratura di sicurezza. Il pannello interno sarà liscio, mentre la finitura esterna sarà scelta dalla Direzione dei Lavori, in armonia con lo stile dell'edificio.

Tapparelle e predisposizione zanzariere
Le finestre saranno dotate di tapparelle esterne in alluminio motorizzate, che permettono di gestire con facilità la luce e la protezione degli ambienti. È inoltre prevista la predisposizione per l'installazione delle zanzariere.

Portone autorimessa
L'autorimessa sarà dotata di portone sezionale ad apertura elettrica, coibentati internamente con schiuma poliuretanica. Il portone sarà verniciato con colore scelto dalla Direzione dei Lavori. La struttura garantisce robustezza, isolamento e praticità di utilizzo, completando la dotazione della villa con una soluzione funzionale e moderna.

SERRAMENTI INTERNI

Porte interne
Le porte interne saranno realizzate in legno tamburato, con possibilità di scelta tra diverse finiture e colori, per adattarsi allo stile e alle preferenze di chi abiterà la casa.
Saranno complete di serratura con chiave tradizionale e maniglie con finitura cromata o satinata.

Zoccolino
Al piano terra sarà previsto uno zoccolino in legno coordinato con le porte interne, di dimensioni 70/80 × 10 mm, per completare con armonia la finitura degli ambienti.



RECINZIONI, BARRIERE E PARAPETTI

Recinzioni esterne
Le aree esterne saranno delimitate da recinzioni curate e coordinate con l'architettura delle ville. Verso la strada e tra i giardini sarà realizzato un muretto in calcestruzzo con sovrastante inferriata dal disegno semplice e lineare, di altezza indicativa di 100 cm.
Sul lato ovest, verso l'area verde, la recinzione sarà realizzata con muretto in calcestruzzo e rete metallica rigida plastificata di colore verde, completata dalla piantumazione di una siepe, per creare una naturale separazione e maggiore privacy.

Cancello
L'accesso alle proprietà sarà completato da un cancello carrabile in ferro, trattato e verniciato per una maggiore protezione nel tempo. Il disegno sarà scelto dalla Direzione dei Lavori, in armonia con lo stile delle ville.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Per tutti gli ambienti dell'abitazione è prevista la posa di pavimenti in gres porcellanato, una soluzione moderna, resistente e versatile, capace di unire praticità ed estetica. L'acquirente avrà la possibilità di personalizzare gli ambienti scegliendo tra diverse tonalità, finiture e formati, così da individuare la soluzione più adatta al proprio gusto e allo stile della casa.

Zona giorno
Nella zona giorno il pavimento sarà realizzato in gres porcellanato, con posa a correre e relativa sigillatura.

Bagni
Nei bagni è previsto un pavimento in gres porcellanato, posato a correre e completato con relativa sigillatura, con la possibilità di coordinare colori e finiture con i rivestimenti scelti.

Camere da letto
Nelle camere da letto è previsto un pavimento in gres porcellanato, posato a correre e completato con relativa sigillatura.

Pavimentazione esterna
I marciapiedi al piano terra saranno scelti dalla Direzione dei Lavori, in modo da garantire un risultato estetico armonioso e coerente con l'architettura delle ville.





Rivestimenti
Le pareti dei bagni saranno rivestite con piastrelle in gres porcellanato, fino ad un'altezza di circa 200 cm. L'acquirente potrà scegliere di personalizzare il bagno secondo il proprio gusto, creando un ambiente curato e in armonia con il resto della casa.

Per tutti gli ambienti è prevista la possibilità di scelta tra le soluzioni proposte, con un valore di listino per la sola fornitura fino a 40 €/m². Colori, finiture e formati disponibili potranno essere visionati direttamente dall'acquirente, così da poter valutare concretamente le diverse proposte e scegliere la soluzione più adatta alla propria casa. È inoltre possibile scegliere materiali, formati o pose differenti rispetto a quanto previsto, valutando l'eventuale differenza di costo sia per la fornitura, sai per la posa, dove necessario.

INGRESSI PEDONALI

L'ingresso pedonale sarà realizzato con muro intonacato e verniciato, completato da videocitofono e cassetta della posta. Una copertura in vetro proteggerà e valorizzerà l'ingresso, creando un insieme semplice e curato, in armonia con l'architettura delle ville. La realizzazione sarà eseguita secondo il particolare costruttivo predisposto dalla Direzione dei Lavori.

SOGLIE, DAVANZALI E COPERTINE

Soglie e davanzali
I davanzali delle finestre saranno realizzati in pietra naturale, con spessore di 3 cm. La scelta della pietra sarà definita dalla direzione lavori in armonia con le finiture e i colori dell'edificio per garantire continuità e cura nei dettagli delle finiture esterne.



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

RISCALDAMENTO A PAVIMENTO

RAFFRESCAMENTO AD ARIA

FOTOVOLTAICO

POMPA DI CALORE

Un unico sistema per il comfort di tutto l'anno



Le ville saranno dotate di impianto radiante a pavimento, una soluzione che distribuisce il calore in modo uniforme negli ambienti e garantisce un elevato comfort durante la stagione invernale. L'impianto sarà alimentato da una pompa di calore, che provvederà al riscaldamento della casa, al raffrescamento estivo e alla produzione di acqua calda sanitaria. Durante la stagione estiva, il raffrescamento sarà ottenuto attraverso un sistema ad aria, distribuita mediante condotte installate nel controsoffitto e alimentate dalla stessa pompa di calore.

L'impianto radiante sarà realizzato con pannelli isolanti in polistirene espanso sinterizzato e tubazioni multistrato in polietilene reticolato ad alta densità, completo di linee di distribuzione e collettori alloggiati in apposite nicchie con sportello.
La pompa di calore sarà installata all'esterno dell'abitazione e sarà supportata da un impianto fotovoltaico per ogni villa, installato sulla copertura.
Il sistema è stato progettato per offrire comfort in ogni stagione, efficienza energetica e un utilizzo più razionale dell'energia.

VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Aria sempre rinnovata
Ogni villa sarà dotata di un impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC), progettato per garantire un continuo e regolare ricambio dell'aria all'interno degli ambienti. Il sistema permette di allontanare umidità, odori e anidride carbonica e di immettere costantemente aria nuova, mantenendo un ricambio regolare durante tutta la giornata. In questo modo è possibile migliorare la qualità dell'aria e il comfort degli ambienti, senza dover ricorrere continuamente all'apertura delle finestre.
La VMC contribuisce inoltre a mantenere un ambiente interno più equilibrato, integrandosi con le caratteristiche di efficienza energetica delle ville.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Bagni
I bagni saranno dotati di sanitari sospesi in porcellana Ideal Standard, modello Connect o similare, e di rubinetteria Ideal Standard, modello Ceramix o similare.

La dotazione prevista per ogni bagno comprende:

- n. 1 predisposizione per lavabo;
- n. 1 vaso sospeso in vetrochina, completo di cassetta ad incasso e sedile bianco in plastica pesante;
- n. 1 bidet sospeso in vetrochina, completo di miscelatore monocomando;
- n. 1 piatto doccia in polimero, spessore 3 cm, dimensioni 80 × 80 cm oppure 80 × 90 cm, o similare, completo di rubinetteria.

Bagno / lavanderia
Nel bagno-lavanderia sono previsti:

- n. 1 predisposizione per attacco vaschetta o lavabo;
- n. 1 attacco per lavatrice;
- n. 1 attacco per asciugatrice;
- n. 1 vaso in vetrochina, completo di cassetta ad incasso e sedile bianco in plastica pesante;
- n. 1 piatto doccia in polimero, spessore 3 cm, dimensioni 80 × 80 cm oppure 80 × 90 cm, o similare, completo di rubinetteria.

Cucina
In cucina saranno predisposti:

- n. 1 attacco per carico e scarico della lavastoviglie;
- n. 1 attacco per carico e scarico del lavello.

Giardino
Ogni villa sarà dotata di n. 1 punto acqua nel giardino, costituito da un pozzetto interrato in calcestruzzo delle dimensioni di 30 × 30 cm, completo di collegamento alla rete dell'acqua fredda.

IMPIANTO ELETTRICO

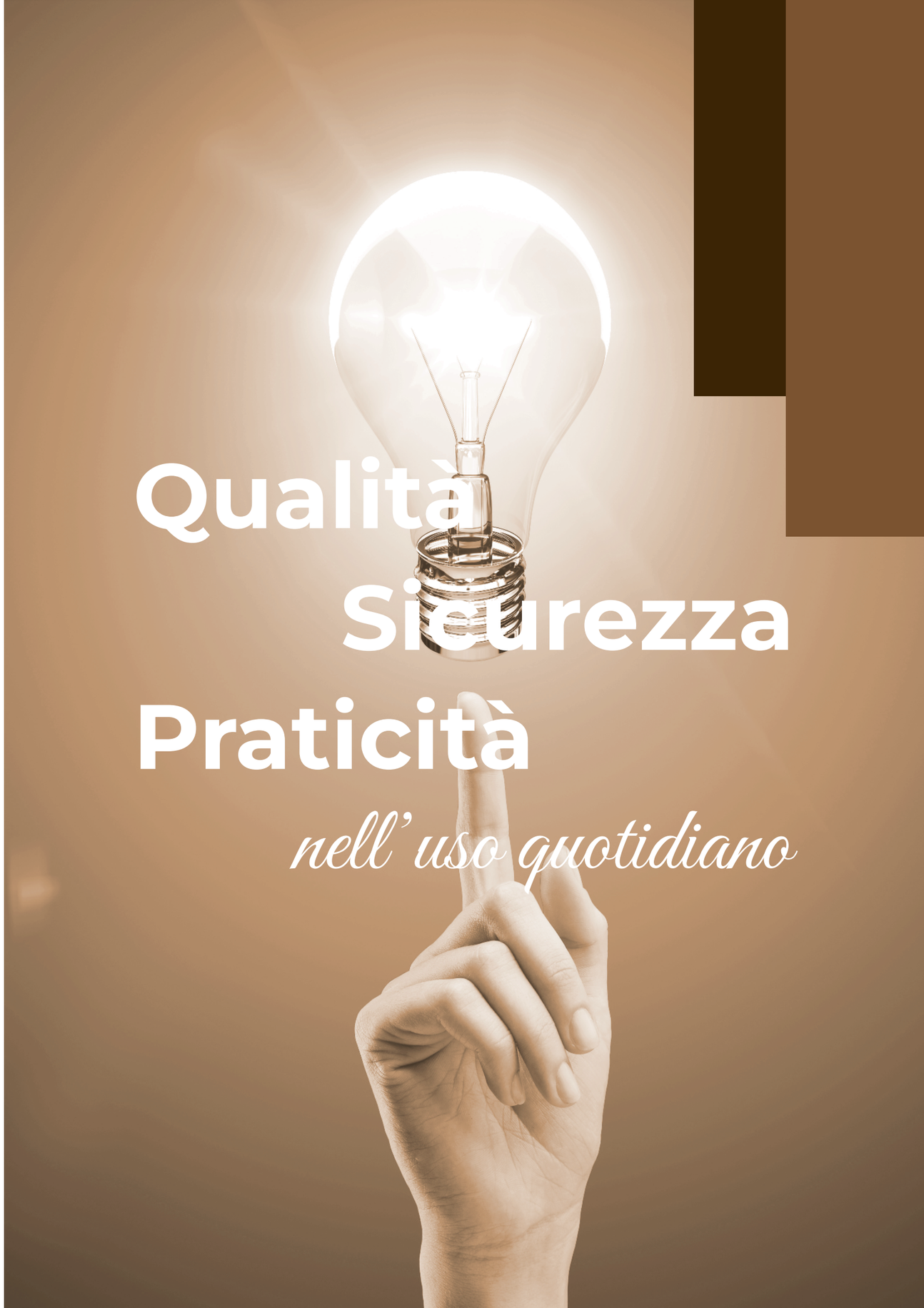
L'impianto elettrico delle ville sarà realizzato con componenti BTicino Living Light o similari, scelti per garantire qualità, sicurezza, funzionalità e praticità nell'utilizzo quotidiano. La dotazione prevista per ogni villa è la seguente.

Impianto esterno

- Quadro elettrico dedicato al contatore dell'alloggio.
- Elettroserratura e pulsante campanello sul cancello pedonale.
- Allacciamento degli impianti di riscaldamento e raffrescamento.
- Punto luce a parete per l'illuminazione dell'ingresso.
- Punto luce sopra il portone sezionale dell'autorimessa.
- Uno o due punti luce su ciascuna facciata, in base alle necessità e alle indicazioni della Direzione dei Lavori.
- Impianto di ricezione TV predisposto per il digitale terrestre e predisposizione per antenna parabolica, con uscita per decoder satellitare.

Soggiorno

- n. 2 punti luce a plafone o a parete.
- n. 4 comandi luce deviati.
- n. 5 prese di corrente bipasso 10-16A di sicurezza, con protezione degli alveoli.
- n. 1 presa TV.
- n. 1 presa SAT.
- n. 1 presa telefono.
- n. 1 punto per cronotermostato.
- n. 1 ricevitore videocitofono.
- n. 1 centralino ad incasso 2 × 24 moduli, con portello e relative protezioni per le linee di illuminazione, riscaldamento, raffrescamento, allarme, prese di servizio, prese cucina e FM.



Disimpegno

- n. 2 punti luce a plafone o a parete.
- n. 3 o 4 comandi luce.
- n. 1 presa di corrente bipasso 10-16A di sicurezza, con protezione degli alveoli.
- n. 1 punto suoneria campanello.

Cucina

- n. 1 punto luce a plafone o a parete.
- n. 1 punto di alimentazione per cappa.
- n. 3 comandi luce.
- n. 4 prese di corrente bipasso 10-16A di sicurezza, con protezione degli alveoli.
- n. 3 prese di corrente 16A di sicurezza, con protezione degli alveoli.
- n. 1 presa TV/SAT per cucina abitabile.

Bagno

- n. 1 punto luce a plafone o a parete.
- n. 1 punto luce a parete.
- n. 2 comandi luce.
- n. 2 prese di corrente bipasso 10-16A di sicurezza, con protezione degli alveoli.
- n. 1 pulsante a tirante in corrispondenza della vasca o della doccia.

Bagno/Lavanderia

- n. 1 punto luce a plafone o a parete.
- n. 1 punto luce a parete.
- n. 2 comandi luce.
- n. 2 prese di corrente bipasso 10-16A di sicurezza, con protezione degli alveoli.
- n. 2 prese di corrente bipasso 10-16A dedicate agli attacchi di lavatrice e asciugatrice.

Cameretta

- n. 1 punto luce a plafone o a parete.
- n. 1 comando luce deviato.
- n. 2 prese di corrente bipasso 10-16A di sicurezza, con protezione degli alveoli.
- n. 1 presa TV.
- n. 1 presa telefono.
- n. 1 comando a pulsante per suoneria.

Camera matrimoniale

- n. 1 punto luce a plafone o a parete.
- n. 2 comandi luce deviati.
- n. 1 comando luce invertito.
- n. 4 prese di corrente bipasso 10-16A di sicurezza, con protezione degli alveoli.
- n. 1 presa TV.
- n. 1 presa telefono.
- n. 2 comandi a pulsante per suoneria.

Autorimessa

L'impianto sarà realizzato a vista, con tubazioni rigide in PVC, e comprenderà:

- n. 1 punto luce a plafone o a parete.
- n. 1 comando luce deviato in scatola a parete.
- n. 1 presa di corrente bipasso 10-16A di sicurezza, con protezione degli alveoli, in scatola a parete



IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Predisposizione dell'impianto antintrusione con rilevatori a parete nei vani principali (soggiorno, cucina, camere, bagni). Predisposizione per: i rilevatori sulle finestre e portefinestre, la futura posa di videocamere per ciascuna facciata, la postazione di comando per l'ingresso, l'allarme esterno, la derivazione telefonica per il combinatore e la centrale.



GIARDINO

Sistemazione delle aree verdi
Il giardino di ogni villa sarà consegnato con strato superficiale di terra opportunamente livellato, pronto per le successive sistemazioni del verde.



ALLOGGI CONTATORI

Per ogni villa sono previsti gli alloggiamenti dedicati ai contatori, realizzati in calcestruzzo e completi di sportelli in ferro verniciato, progettati per garantire una soluzione ordinata e resistente nel tempo.

ACCATASTAMENTI, FRAZIONAMENTI E ALLACCIAMENTI

Le spese e gli adempimenti relativi ad accatastamenti, frazionamenti e allacciamenti alle utenze sono a carico dell'acquirente.

VARIANTI

L'acquirente potrà richiedere varianti interne e personalizzazioni relative, a titolo esemplificativo, a tramezzature, intonaci, impianti elettrici e idrosanitari, pavimenti, rivestimenti e finiture. Le eventuali varianti dovranno essere preventivamente concordate con la Direzione dei Lavori e approvate dal committente.

In caso di scelta di materiali o apparecchiature di valore superiore a quelli previsti dal presente capitolato, sarà conteggiata la relativa differenza di prezzo.

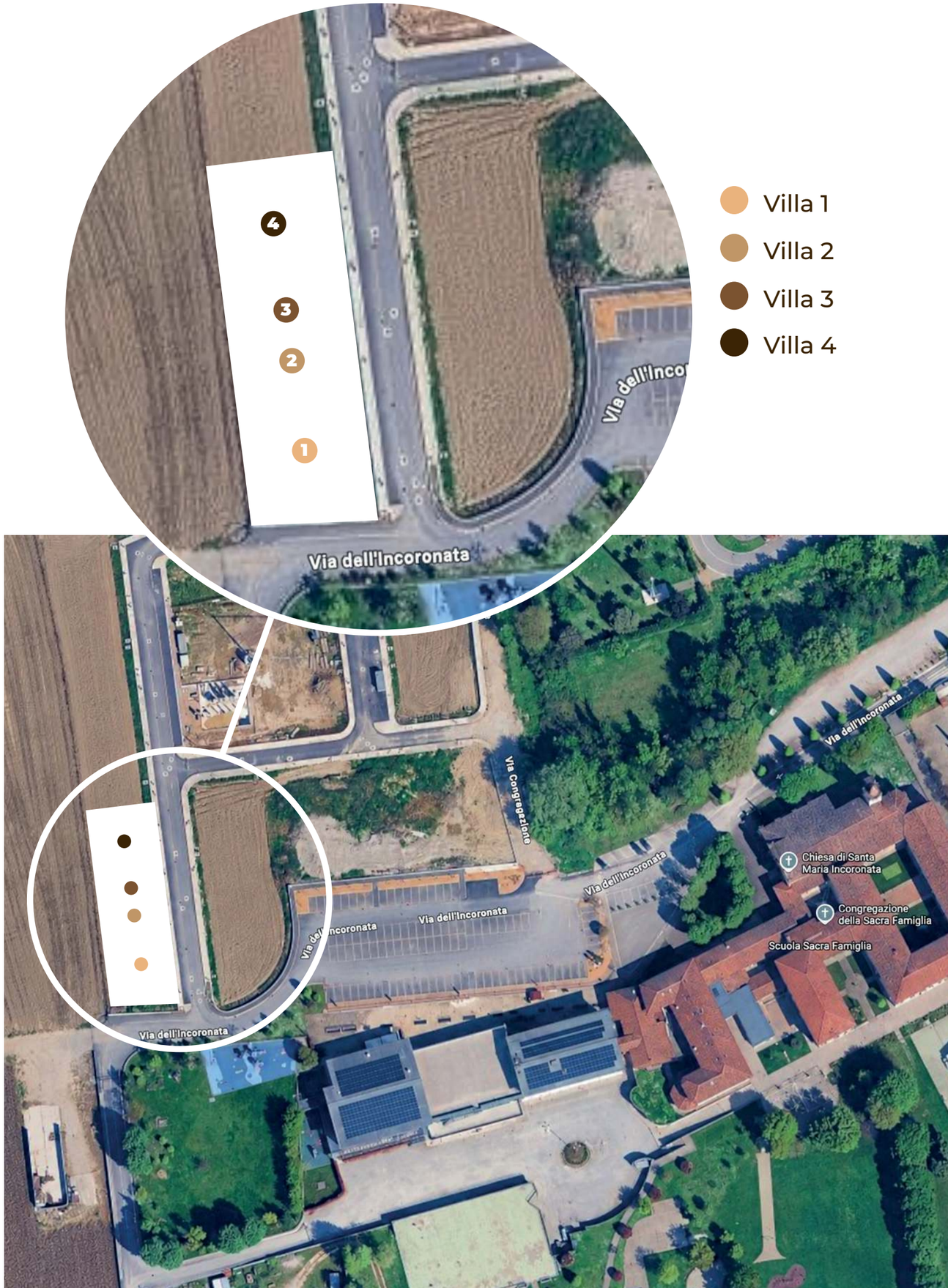
In caso di riduzione o rinuncia a dotazioni previste dal capitolato, non verrà riconosciuta alcuna detrazione. Le varianti approvate saranno formalizzate e controfirmate dall'acquirente. Per le varianti che comportano un costo aggiuntivo è previsto il versamento del 50% al momento dell'ordine e del saldo a completamento dei lavori.

Nota finale

Le immagini e le rappresentazioni eventualmente inserite nel presente capitolato hanno carattere indicativo e puramente illustrativo delle possibili finiture e soluzioni estetiche. Le caratteristiche dei materiali, delle finiture, delle apparecchiature e degli impianti sono quelle descritte nel presente capitolato, fatte salve eventuali variazioni necessarie per ragioni tecniche, normative o di reperibilità dei prodotti, con mantenimento di caratteristiche qualitative e prestazionali equivalenti.

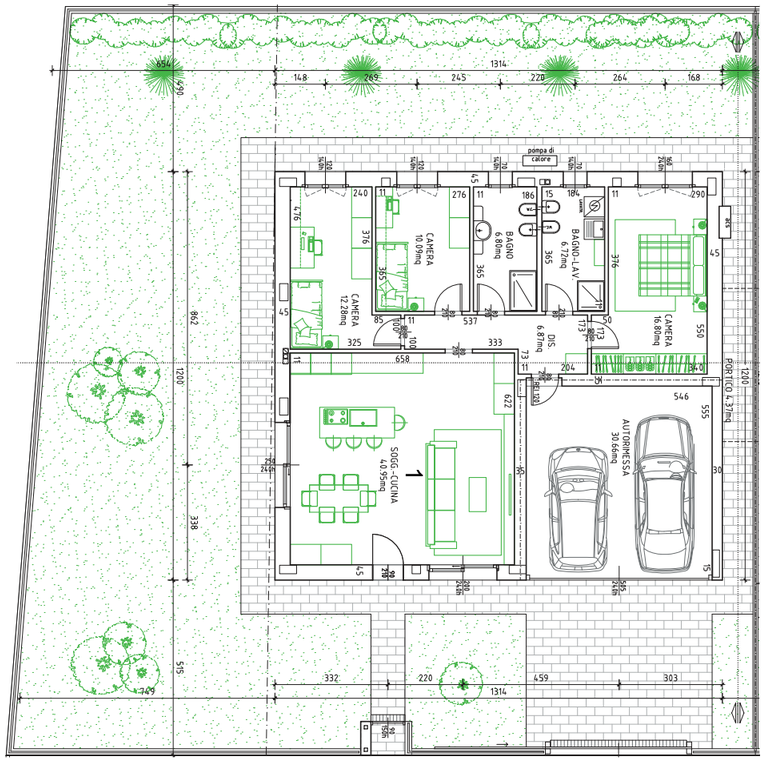
PER UN COMFORT *firmato*

BELLE EPOQUE
LA TUA CASA



Villa 1

Mq commerciali: 175,73



Soggiorno con cucina a vista ***40,95 mq***
Camera matrimoniale ***16,80 mq***
Camera ***12,28 mq***
Camera ***10,09 mq***
Bagno ***6,80 mq***
Bagno ***6,72 mq***
Disimpegno ***6,87 mq***

Totale pavimenti interni calpestabili ***100,51 mq***

Autorimessa ***30,66 mq***
Area esterna ***292,87 mq***

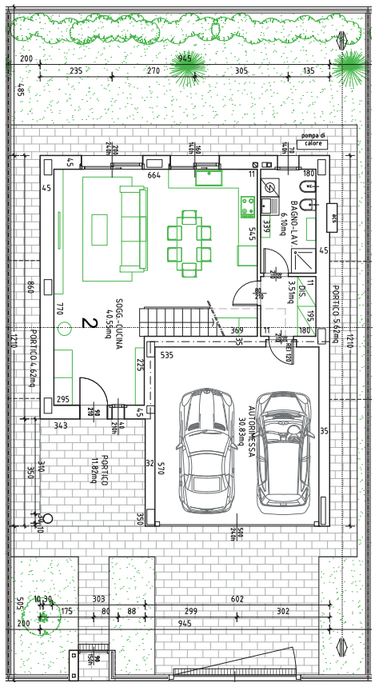




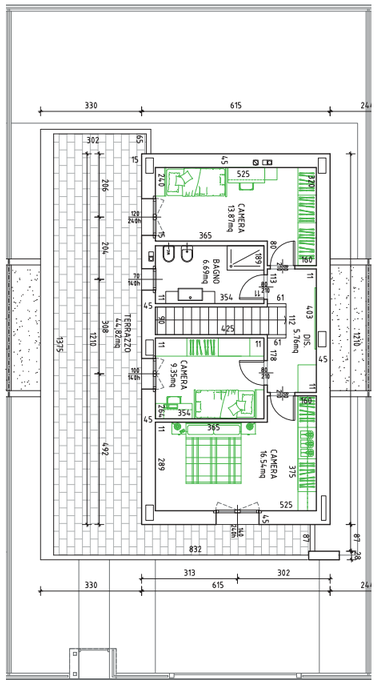
Villa 2

Mq commerciali: 205,90

Piano terra



Primo piano



Soggiorno con cucina a vista ***40,55 mq***
Camera matrimoniale ***16,54 mq***
Camera ***13,87 mq***
Camera ***9,35 mq***
Bagno ***6,69 mq***
Bagno ***6,10 mq***
Disimpegno primo piano ***5,76 mq***
Disimpegno piano terra ***3,51 mq***

Totale pavimenti interni calpestabili ***102,37 mq***

Autorimessa ***30,83 mq***
Terrazza ***44,82 mq***
Area esterna ***147,68 mq***

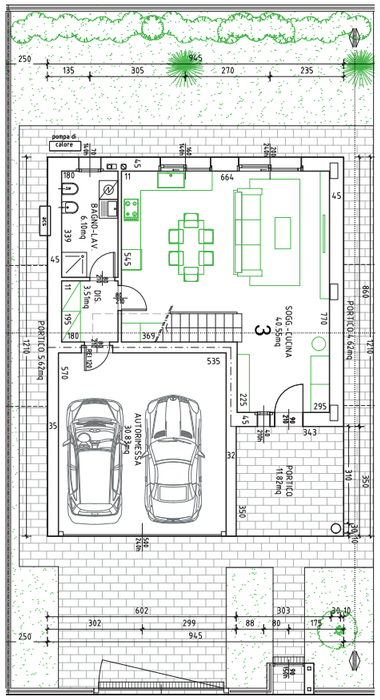




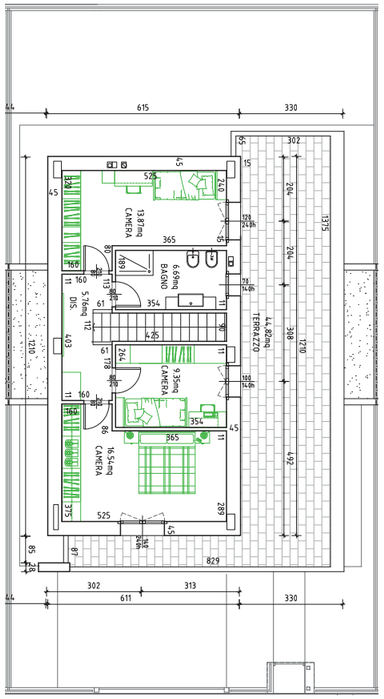
Villa 3

Mq commerciali: 205,90

Piano terra



Primo piano



Soggiorno con cucina a vista ***40,55 mq***
Camera matrimoniale ***16,54 mq***
Camera ***13,87 mq***
Camera ***9,35 mq***
Bagno ***6,69 mq***
Bagno ***6,10 mq***
Disimpegno primo piano ***5,76 mq***
Disimpegno piano terra ***3,51 mq***

Totale pavimenti interni calpestabili ***102,37 mq***

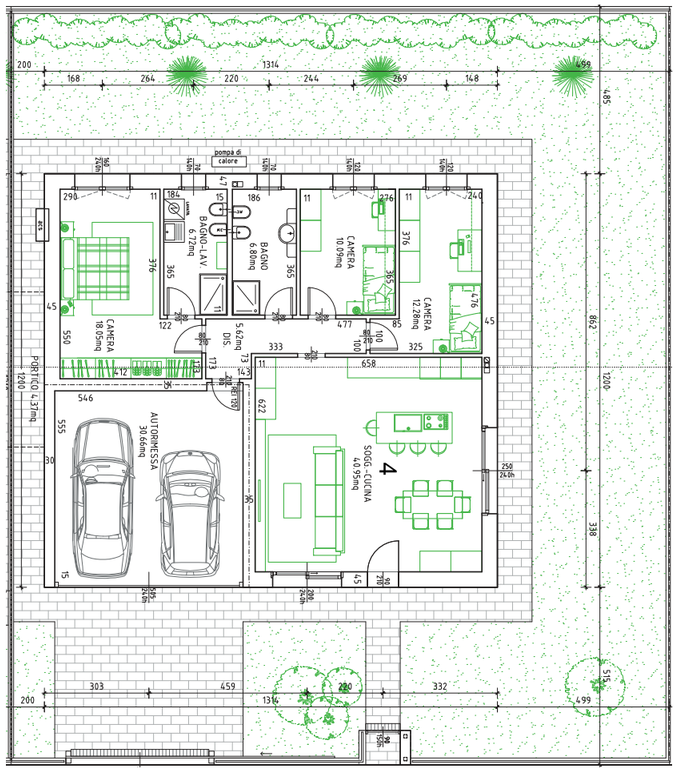
Autorimessa ***30,83 mq***
Terrazza ***44,82 mq***
Area esterna ***147,68 mq***





Villa 4

Mq commerciali: 171,25



Soggiorno con cucina a vista ***40,95 mq***
Camera matrimoniale ***18,05 mq***
Camera ***12,28 mq***
Camera ***10,09 mq***
Bagno ***6,80 mq***
Bagno ***6,72 mq***
Disimpegno ***5,62 mq***

Totale pavimenti interni calpestabili ***100,51 mq***

Autorimessa ***30,66 mq***
Area esterna ***250,97 mq***





BELLE EPOQUE
LA TUA CASA

Via dell'Industria, 14, Romano di L. (BG)
Email: info@latuacasa.it
Sito: latuacasa.it
Telefono: 0363 96 89 50