



---

## RESIDENZA CORNALITA

San Giovanni Bianco, Bergamo

**RESIDENZA CORNALITA SAN GIOVANNI BIANCO**  
È un'iniziativa REGAZZONI COSTRUZIONI s.r.l. via Rava, 2 24010 Valtorta - BG



# CAPITOLATO DELLE OPERE



---

**RESIDENZA CORNALITA**  
San Giovanni Bianco, Bergamo

# CAPITOLATO DELLE OPERE

**RESIDENZA CORNALITA SAN GIOVANNI BIANCO**  
È un'iniziativa REGAZZONI COSTRUZIONI s.r.l. via Rava, 2 24010 Valtorta - BG.



---

# RESIDENZA CORNALITA

San Giovanni Bianco, Bergamo

## INDICE

### INTRODUZIONE

### DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

- 1.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA D'INTERVENTO
- 1.2 DESCRIZIONE DELLE ABITAZIONI

### I VANTAGGI DELL'ABITARE IN CLASSE A

- 2.1 CREARE COMFORT E BENESSERE ABITATIVO
- 2.2 RISPARMIARE E RISPETTARE DELL'AMBIENTE
- 2.3 VALORIZZARE LA CASA

### LE OPERE EDILI

- 3.1 MURATURE PERIMETRALI
- 3.2 MURATURE INTERNE
- 3.3 INTONACI
- 3.4 DECORAZIONI
- 3.5 IMPERMEABILIZZAZIONE SULLE MURATURE VERTICALI PIANO INTERRATO
- 3.6 IMPERMEABILIZZAZIONE SULLE SUPERFICI ORIZZONTALI A COPERTURA DEL PIANO INTERRATO
- 3.7 BARRIERE ANTIRUMORE

### LE OPERE DI FINITURA

#### PORTE E SERRAMENTI

- 4.1 SERRAMENTI ESTERNI
- 4.2 PERSIANE
- 4.3 PORTA BLINDATA
- 4.4 PORTE INTERNE
- 4.5 BASCULANTE BOX

#### PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- 5.1 PAVIMENTI AUTORIMESSE, CANTINE, SCIVOLI E AREA DI MANOVRA
- 5.2 PAVIMENTI INTERNI
- 5.3 PAVIMENTO TERRAZZE E MARCIAPIEDI
- 5.4 PAVIMENTO SCALE ESTERNE E VIALETTI
- 5.5 RIVESTIMENTO BAGNI
- 5.6 RIVESTIMENTO CUCINA
- 5.7 SOGLIE E DAVANZALI
- 5.8 BATTISCOPIA
- 5.9 SCALE INTERNE



---

## RESIDENZA CORNALITA

San Giovanni Bianco, Bergamo

### GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

#### IMPIANTO ELETTRICO E FOTOVOLTAICO

- 6.1 IMPIANTO ELETTRICO
- 6.2 TERMOREGOLAZIONE RISCALDAMENTO
- 6.3 IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO
- 6.4 IMPIANTO VMC
- 6.5 ASPIRAZIONE ARIA
- 6.6 MESSA A TERRA
- 6.7 IMPIANTO TV
- 6.8 IMPIANTO VIDEOCITOFONO
- 6.9 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

#### IMPIANTO SANITARIO

- 7.1 IMPIANTO IDRAULICO
- 7.2 PIATTO DOCCIA
- 7.3 RUBINETTERIA
- 7.4 SANITARI
- 7.5 SISTEMA DI SCARICO
- 7.6 TERMOARREDI

#### RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA

- 8.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
- 8.2 IMPIANTO DI VENTILAZIONE

### LE OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

- 9.1 OPERA DA GIARDINIERE
- 9.2 OPERE DA FABBRO

### INFORMAZIONI UTILI E NOTE FINALI

- 10.1 PRATICHE EDILI
- 10.2 CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 10.3 SPESE
- 10.4 VARIANTI
- 10.5 NOTE FINALI



## RESIDENZA CORNALITA

San Giovanni Bianco, Bergamo

### INTRODUZIONE

#### 1.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA D'INTERVENTO

Residenza Cornalita, a San Giovanni Bianco, è situata in una posizione privilegiata in un contesto panoramico: moderne costruzioni si fondono con rustici antichi e edifici storici, come la Chiesa del Corpus Domini, tra le più antiche del comune, che custodisce ancora oggi il suo ciclo di affreschi del XV secolo. A pochi minuti di tutti i servizi presenti nel Comune di San Giovanni Bianco: scuole, ospedale, biblioteca, centri sportivi e le vicini Terme Di San Pellegrino.

#### 1.2 DESCRIZIONE DELLE ABITAZIONI

Le residenze sono progettate con un approccio integrato alla natura, dove l'architettura inserita nel paesaggio crea un'armonia senza tempo. All'interno, gli spazi delle abitazioni riflettono uno stile di vita moderno e confortevole. La selezione accurata dei materiali conferisce uno stile sobrio ed elegante agli ambienti, con un'attenzione particolare all'estetica e alla palette di colori per creare armonia.

#### GIARDINI ESCLUSIVI

Residenza Cornalita offre giardini privati collegati alle abitazioni, terrazze integrate e vivibilità unica grazie all'esposizione e contesto circostante.

#### AUTORIMESSE

Tutti gli appartamenti sono collegati direttamente alle relative autorimesse. Gli appartamenti al piano terra godono anche di una comoda cantina. Quelli al piano primo hanno l'accesso diretto da una scala interna esclusiva.

### I VANTAGGI DELL'ABITARE IN CLASSE A1

#### 2.1 CREARE COMFORT E BENESSERE ABITATIVO

Residenza Cornalita è un'iniziativa immobiliare innovativa, contraddistinta da elevate prestazioni energetiche che favoriscono la sostenibilità e il benessere abitativo.

#### 2.2 RISPARMIARE E RISPETTARE DELL'AMBIENTE

Le classi energetiche A rappresentano l'apice dell'efficienza energetica per gli edifici. Queste classi indicano livelli superiori di prestazioni energetiche, dimostrando un consumo energetico medio particolarmente ridotto e una maggiore sostenibilità.

#### 1.3 VALORIZZARE LA CASA

La qualità come valore. Regazzoni Costruzioni srl si distingue per l'impegno costante nella realizzazione di progetti di alta qualità, dove l'artigianalità e l'attenzione ai dettagli sono al centro di ogni iniziativa



## RESIDENZA CORNALITA

San Giovanni Bianco, Bergamo

### LE OPERE EDILI

#### 3.1 MURATURE PERIMETRALI

Tutte le murature perimetrali saranno realizzate in travi e pilastri tamponate in laterizio con spessore totale di circa 40 cm compreso isolamenti. Il cappotto in Stiferite utilizzato sarà certificato Rofix

#### 3.2 MURATURE INTERNE

Tutte le murature dei divisori interni al piano interrato saranno realizzate con blocchi in conglomerato cementizio; per i piani fuori terra saranno realizzato con mattoni forati.

#### 3.3 INTONACI

All'interno gli intonaci saranno completi al civile mentre sugli esterni verrà realizzato un intonaco complementare al pacchetto Rofix.

#### 3.4 DECORAZIONI

Tinteggiatura completa dell'appartamento in colore bianco.

#### 3.5 IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE MURATURE VERTICALI DEL PIANO INTERRATO

Sulle murature verticali del piano interrato verrà posato un manto impermeabile con membrana prefabbricata con spessore di 2-4 mm a base di bitume-polimeri armata con tnt in fibra di poliestere opportunamente protetta da uno strato separatore materiale sintetico .

#### 3.6 IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI ORIZZONTALI A COPERTURA DEL PIANO INTERRATO

Sulle superfici orizzontali a copertura del piano interrato verrà posato un manto impermeabile a due strati di membrana prefabbricata sintetica a base di bitume-polimeri spessore per ogni strato 4 mm armata con tnt in fibra di poliestere (di cui il secondo strato sarà un anti-radice) ulteriormente protette da strato separatore in tnt più barriera e massetto di protezione in cls idrofugo

#### 3.7 BARRIERE ANTIRUMORE

Verrà posata tra le unità immobiliari sia sulle superfici orizzontali che verticali una barriera antirumore ed un isolamento termoacustico.

### LE OPERE DI FINITURA

#### PORTE E SERRAMENTI

#### 4.1 SERRAMENTI ESTERNI

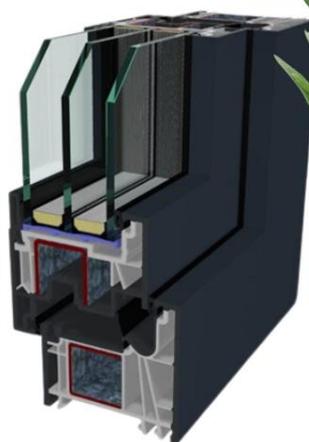


# RESIDENZA CORNALITA

San Giovanni Bianco, Bergamo



20x120





---

## RESIDENZA CORNALITA

San Giovanni Bianco, Bergamo

Infissi in PVC doppio vetro colore esterno come da condominio ed interno bianco, Sistema a 3 guarnizioni di tenuta con guarnizione centrale altamente prestazionale, 74 mm di profondità, 6 camere e  $U_w=1.1$  W/m<sup>2</sup>K.

Vetro basso emissivo con  $U_g=1,0$  W/m<sup>2</sup>K con canalina warm edge (bordo caldo)

#### 4.2 PERSIANE

Persiane in alluminio con stecca fissa aperta colore del RAL come da condominio.

#### 4.3 PORTA BLINDATA

Portoncino blindato mono battente STARK, Certificazione Effrazione CL 3, GRUPPO DI CHIUSURA: serratura a cilindro a mandate. Pannello esterno come da condominio ed interno bianco con ferramenta cromata satinata.

#### 4.4 PORTE INTERNE

Le porte interne saranno sia battente che scorrevoli. Tutte le porte saranno dotate di maniglie e serrature cromo satinata. Marca AIP Modello TRIX GF01 o simili.

Il numero di porte a battente e scorrevoli sono quelle previste dalla planimetria di progetto.

Eventuali modifiche possono essere scelte su richiesta da catalogo.

#### 4.5 BASCULANTE BOX

I boxes avranno le porte tipo basculanti in lamiera in acciaio stampata e zincata, con predisposizione per l'automatizzazione.

### PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

#### 5.1 PAVIMENTI AUTORIMESSE, CANTINE, SCIVOLI E AREA DI MANOVRA

Saranno realizzati in cls con finitura al quarzo.

#### 5.2 PAVIMENTI INTERNI

Fornitura e posa di piastrelle in gres porcellanato rettificato effetto legno di prima scelta (20x120) oppure piastrelle in gres porcellanato rettificato effetto pietra (30x60) o simili. Prezzo da capitolato per il pavimento degli appartamenti e il rivestimento del bagno: €/mq 50,00 + iva. Si precisa che il Cliente avrà la possibilità di scegliere altra tipologia/colore di pavimentazione e/o rivestimenti sempre presso il nostro fornitore.

#### 5.3 PAVIMENTO TERRAZZE E MARCIAPIEDI

Fornitura e posa pavimentazione in gres porcellanato rettificato effetto pietra.

#### 5.4 PAVIMENTO SCALE ESTERNE E VIALETTI

Fornitura e posa pavimentazione in pietra naturale extra dura



## RESIDENZA CORNALITA

San Giovanni Bianco, Bergamo

### 5.5 RIVESTIMENTO BAGNI

Fornitura e posa di piastrelle in gres porcellanato rettificato H= 120 cm ad eccezione della doccia H= 210 cm. Prezzo da capitolato per il pavimento degli appartamenti e il rivestimento del bagno: €/mq 50,00 + iva. Si precisa che il Cliente avrà la possibilità di scegliere altra tipologia/colore di pavimentazione e/o rivestimenti sempre presso il nostro fornitore.

### 5.6 RIVESTIMENTO CUCINA

Il rivestimento cucina e la posa NON sono inclusi nel prezzo.

### 5.7 SOGLIE E DAVANZALI

Fornitura e posa in pietra naturale extra dura

### 5.8 BATTISCOPIA

Battiscopa in MDF bianco in tutti i locali.

### 5.9 SCALE INTERNE

Saranno realizzate in metallo con pedata in legno

## GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

### IMPIANTO ELETTRICO E FOTOVOLTAICO

#### 6.1 IMPIANTO ELETTRICO

Realizzazione impianto elettrico conforme alla normativa 64-8 V3 livello di prestazione 1. Installazione apparecchiature di comando , prese a spina , prese TV e rete dati marca Bticino serie living NOW o similare, colore a scelta tra bianca, nera, corda con relative placche anch'esse di colore bianche, nere, corda.

Il quadro elettrico sarà ad incasso di 36 moduli marca Bticino o similare. Interruttori magnetotermici e differenziali marca ABB o similare dimensionati per i circuiti di luce, forza motrice, pompa di calore, fotovoltaico e riscaldamento.

Realizzazione impianto elettrico box e cantina con tubazioni esterne completo di punto luce e punto presa 10 A.

Installazione centralino sotto contatore con adeguata protezione magnetotermica differenziale per linea appartamento e adeguata protezione magnetotermica differenziale per linea box.

Verrà realizzato impianto elettrico parti comuni (viale principale, corsello box, scivoli carrabili) e automazione cancelli carrabili



---

## RESIDENZA CORNALITA

San Giovanni Bianco, Bergamo

### 6.2 TERMOREGOLAZIONE RISCALDAMENTO

La termoregolazione riscaldamento sarà gestita da ogni locale con il proprio termostato ambiente.

### 6.3 IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Predisposizione tubazioni elettriche per impianto di condizionamento

### 6.4 IMPIANTO VMC

Predisposizione tubazioni elettriche per VMC punto - punto nelle seguenti stanze: bagno principale, zona giorno.

### 6.5 ASPIRAZIONE ARIA

Nel bagno cieco verrà installato aspiratore con accensione diretta con punto luce. Altre marche e/o serie scelte dal committente saranno da valutare al momento con eventuale sovrapprezzo sarà a carico di quest'ultimo.

### 6.6 MESSA A TERRA

Sarà realizzata regolare rete di terra con dispersori lineari e a puntazza.

### 6.7 IMPIANTO TV

Installazione antenna terrestre ogni singolo appartamento con centralino autoalimentato 30 dB, antenna UHF, con punti presa tv stanze e soggiorno completo di alimentatore e derivatori tv. Installazione antenna satellitare ogni singolo appartamento con punto satellite locale soggiorno.

### 6.8 IMPIANTO VIDEOCITOFONO

Realizzazione impianto videocitofonico serie Bticino o similare con due pulsantiere video sugli ingressi principali comuni e pulsantiera solo audio agli ingressi privati

Modello videocitofono interno Bticino serie 100V16B vivavoce o similare.

### 6.9 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Installazione impianto fotovoltaico di potenza nominale 3,2 KW con inverter ibrido 3 KW e batterie accumulo di potenza 5 KW e con relativi quadri e linee a norma CEI e compatibile con lo standard per l'interfacciamento con la rete elettrica nazionale e pronto per l'allaccio alla stessa.

I pannelli fotovoltaici saranno posati in copertura sopra tegole con adeguata struttura.

## IMPIANTO SANITARIO

### 7.1 IMPIANTO IDRAULICO

Realizzazione di nuovo impianto idraulico, conforme alla normativa vigente. Sono compresi i seguenti componenti: impianto completo in ogni sua parte a partire da tubazioni in



---

## RESIDENZA CORNALITA

San Giovanni Bianco, Bergamo

multistrato di sezione idonea. Attacchi per bagni: wc, bidet/idro scopino, lavabo, doccia. Per la cucina: attacco lavello, lavastoviglie. Altri attacchi: lavatrice

### 7.2 PIATTO DOCCIA

Piatto doccia in resina effetto pietra, colore bianco.

### 7.3 RUBINETTERIA

Set completo miscelatori lavabo, bidet e doccia modello Ceraplan 3 Ideal Standard con risparmio idrico. Composizione doccia con braccio, soffione, doccetta e miscelatore con deviatore o similari.

### 7.4 SANITARI

Sanitari sospesi in ceramica, colore bianco lucido, con sedile copri-wc soft close. Modello Ideal standard L.Life B sospesi o simili.

### 7.5 SISTEMA DI SCARICO

Cassetta di sciacquo per WC Modello Valsir Eco doppio pulsante con montaggio ad incasso a risparmio idrico e piastra bianca.

### 7.6 TERMOARREDI

Nel bagno sarà posato un Termoarredo / Scalda salvietta.

## RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA

### 8.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento a pannelli radianti (pavimento) con termo arredo ad integrazione nei bagni alimentato da sistema ibrido Daikin completo di caldaia a condensazione, pompa di calore esterna e split ad espansione diretta per condizionamento locali. L'impianto è dotato di termoregolazione evoluta in grado di far intervenire il generatore più idoneo in base alle condizioni al contorno: temperatura esterna e parametri di spesa gas/elettrico.

Ogni locale sarà dotato di termostato ambiente per poter lavorare su temperature ed orari differenti.

### 8.2 IMPIANTO DI VENTILAZIONE

La ventilazione meccanica controllata (VMC) è un impianto in grado di mantenere la qualità dell'aria all'interno degli ambienti e ricambiarla in modo controllato. Verrà realizzata la predisposizione per l'Impianto di VMC con bocchette di mandata nelle camere e sala e bocchette di ripresa nei locali di servizio: bagno e cucina.



---

## RESIDENZA CORNALITA

San Giovanni Bianco, Bergamo

### LE OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

#### 9.1 OPERA DA GIARDINIERE

Tutte le parti private e comuni non pavimentate saranno sistemate a terra di colture e poi seminate a manto erboso

#### 9.2 OPERE DA FABBRO

I parapetti, le barriere, recinzioni, anteli, portine e cancelli saranno realizzati con profilati normali di ferro, verniciati a polvere triplex.

### INFORMAZIONI UTILI E NOTE FINALI

#### 10.1 PRATICHE EDILI

Le spese inerenti alla pratica edilizia e alla variazione catastale sono incluse nel prezzo. Le varianti saranno calcolate a parte.

#### 10.2 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di certificazione energetica (APE) è incluso nel prezzo.

#### 10.3 SPESE

Si specifica inoltre che sono escluse dal prezzo: imposte, tasse, bolli, registrazione preliminare e rogito notarile. Rimane a carico dell'acquirente l'installazione e attivazione del contatore per la propria unità.

#### 10.4 VARIANTI

Eventuali spese relative a varianti di progetto saranno da quantificare e comunque a carico della parte acquirente.

#### 10.5 NOTE FINALI

Le immagini di progetto sono puramente indicative, tutto ciò che non espressamente citato sarà da conteggiarsi a parte.

Letto, confermato e sottoscritto in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

PARTE VENDITRICE: \_\_\_\_\_

PARTE ACQUIRENTE: \_\_\_\_\_