



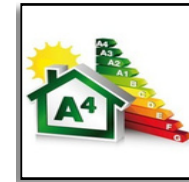
BORG O DEI POETI

# Capitolato descrittivo dei lavori

**BLUDOM**   
Abitare la bellezza

Borgo dei Poeti è un complesso residenziale di prestigio, espressione di un vivere elegante e confortevole.

Le nostre case sono concepite per durare nel tempo, sono realizzate interamente con **materiali di alta qualità**, al top del livello costruttivo, tutti i materiali sono riciclabili ed ecosostenibili. Garantiscono la massima prestazione energetica: **classe A4 e certificazione NZEB**, come da vigente normativa Europea.



Tutte le residenze presentano un'elevata componente tecnologica e sono dotate di impianto di domotica smart firmata Bticino, che può essere utilizzato scaricando l'app, accessibile da PC e Smartphone, per gestire le funzionalità da remoto, coniugando allo stesso tempo comodità e risparmio.

**Gli acquirenti possono beneficiare di un servizio gratuito di interior design, sia per la personalizzazione degli spazi sia per la scelta di materiali e arredi, con la consulenza di architetti dedicati.**



## OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

## CLASSE ENERGETICA A4 CERTIFICATE NZEB

**Il progetto si è posto l'obiettivo di realizzare un edificio concepito come organismo aperto in relazione con il luogo, che offre spazi di relazione per i propri abitanti e che utilizzano la natura ed il luogo come risorse naturali, riducendo i costi globali di intervento, sia in termini energetici che di impatto ambientale.**

Tutte le unità abitative sono gas-free, presentano Classe Energetica A4 e sono certificate NZEB (a consumo energetico quasi zero). Progettate secondo criteri sostenibili e bioclimatici per sfruttare al meglio le risorse bioclimatiche come il sole, queste unità, per essendo dotate di tutta la più sofisticata climatizzazione, sono in grado di conservare il calore durante l'inverno e garantiscono un'ottima ventilazione naturale in estate, per un riscaldamento e raffrescamento passivo con dispersioni minime, grazie ad un involucro esterno molto prestazionale (certificato).

Sotto il profilo della sostenibilità:

- verrà garantito a tutti gli alloggi una corretta esposizione e distribuzione interna degli ambienti, in reazione al controllo dell'impatto "sole aria", conferendo all'intervento edilizio un'elevata qualità urbana, architettonica e abitativa, privilegiando l'affaccio, ove sia possibile, sud ed est per le zone giorno e l'affaccio nord ed ovest per i servizi e le zone notte;
- si è approfondito lo studio di soluzioni per un corretto posizionamento e dimensionamento delle aperture per un'adeguata areazione naturale, garantendo anche una buona illuminazione naturale e migliorando la qualità dell'aria;
- sono state progettate partizioni esterne ad elevata inerzia termica e con buon isolamento, per garantire il confort interno e ridurre i consumi energetici;
- le soluzioni impiantistiche sono progettate coerentemente con un'impostazione che mira alla realizzazione di un sistema "edificio-impianto", in cui la sinergia tra tecniche passive ed attive garantisce il confort degli abitanti e l'uso razionale dell'energia rinnovabile;
- per migliorare le prestazioni acustiche passive dell'edificio, sono stati previsti accorgimenti tecnico-costruttivi e materiali tali da mitigare la trasmissione dei rumori aerei ed impattivi dall'esterno ed attraverso elementi divisorii tra appartamenti, tra essi e le parti comuni e tra le zone giorno e le zone notte.

La definizione di edificio NZEB è quella di un immobile edilizio ad elevate prestazioni, in grado di raggiungere i massimi livelli in termini di risparmio energetico e sostenibilità ambientale. In particolare, la sigla NZEB sta per Nearly Energy Zero Building, ossia edifici a energia quasi zero, che ottengono la migliore classe energetica. In pratica, gli NZEB sono edifici con un basso fabbisogno di energia, in linea con i requisiti di sviluppo sostenibile definiti dall'Agenda 2030 delle Nazioni Unite e dalle strategie Europee rivolte alla sostenibilità.

Le caratteristiche degli edifici NZEB permettono di minimizzare l'impatto ambientale e il consumo di energia, inoltre è possibile ridurre le spese di gestione dell'immobile rispetto a un edificio convenzionale, usufruendo anche di un maggiore comfort indoor. La casa non è più considerata solo un bene esteticamente piacevole o prezioso, ma un oggetto altamente tecnologico e prestazionale che viene finalmente riconosciuto come un luogo confortevole, salubre ed economicamente sostenibile. La riduzione dei consumi energetici e la migliore qualità della vita, grazie anche alla corretta progettazione del comfort acustico, non sono più richieste di alcuni illuminati ma una necessità di tutti. Di seguito si descriveranno le principali caratteristiche tecniche e dotazioni di capitolato di cui ogni singola unità abitativa beneficia, per una miglior compressione del valore creato per i futuri abitanti e a testimonianza dell'elevato standard prescelto, sia dal punto di vista costruttivo che per quanto riguarda le finiture.



## CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE

**Di seguito si descriveranno le principali caratteristiche tecniche e dotazioni di capitolato di cui ogni singola unità abitativa beneficia, per una miglior compressione del valore creato per i futuri abitanti e a testimonianza dell'elevato standard prescelto, sia dal punto di vista costruttivo che per quanto riguarda le finiture.**

Gli accessi "pedonale e carroio" avvengono dalla via privata interna al lotto, dotata da entrambi i lati di marciapiede, accessibile da via Carducci.

La struttura di copertura con profilo mono falda per la singola bifamiliare sarà realizzata in travi in legno di abete non a vista.

La struttura portante sarà eseguita in cemento armato, mentre i tamponamenti esterni degli edifici non avranno funzione portante in elevazione e costituiranno un unico pacchetto di chiusura esterna ad alta efficienza termica.

Il manto di copertura degli edifici sarà realizzato in lastre di alluminio a doppia aggraffatura di colore scuro, da installarsi tramite apposite grappe sul supporto ligneo.

Tale tipologia di rivestimento sarà utilizzata anche per le facciate laterali verso le autorimesse, per gli intradossi di logge e sporti di gronda e per le facciate laterali verso logge e balconi.

#### **Caratteristiche:**

- Certificazione energetica edifici NZEB, Classi A4.
- Edifici con struttura antisismica ai sensi del D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii.
- Le murature esterne saranno realizzate in **Laterizio NORMABLOCK di Danesi SpA** ed intonacate ad elevato isolamento termo-acustico.
- Le murature interne intonacate su entrambi i lati, con finitura a civile e pitturate a due mani di pittura lavabile e traspirante ai silicati di colore bianco.
- I tamponamenti divisorii tra le unità saranno di spessore 30 cm. con muratura in laterizio Poroton P. 800 con pannello in cartongesso accoppiato a lana di roccia su entrambi i lati per evitare la trasmissione del rumore tra alloggi contigui.
- Gli edifici saranno dotati di terrazzi realizzati in c.a. con parapetto in vetro antisfondamento.
- La pavimentazione esterna per percorsi pedonali privati sarà realizzata in gres porcellanato.
- I canali, pluviali e le scossaline saranno realizzate in alluminio preverniciato colore testa di moro.
- Ogni box sarà dotato di portone sezionale motorizzato e Wall-box.
- Sistema di illuminazione progettato sia per le aree chiuse quali camminamenti coperti, atri e aree polifunzionali, che per le aree scoperte quali vialetti d'ingresso e giardino privati.



# SERRAMENTI E PORTE

Tutti i serramenti assicureranno elevate prestazioni di isolamento termico ed acustico:

- **finestre e porte finestre** saranno realizzate in pvc/legno/alluminio, colore a scelta della D.L., dotate di zanzariere.
- **avvolgibili motorizzati** in pvc colore Testa di Moro (marrone molto scuro) e/o a scelta della D.L.



**Portoncini blindati** per esterno dalle dimensioni 90\*210 cm, classe 3 antieffrazione, pannello interno BASIC liscio MDF , pannello esterno pellicolato pvc colore scuro, accessori alluminio argento, o equivalente, il tutto a scelta della direzione lavori.

**Porte interne:** misure 80\*210 cm, produttore **FerreroLegno**, dotate di maniglia inclusa di rotella chiudiporta nei locali: bagno e camere da letto, in acciaio satinato o similare equivalente, a scelta della D.L. (Immagine 1)

Gli **zoccolini** saranno H 10 cm in legno/mdf in abbinamento alle cornici delle porte interne, colore a scelta della D.L.



**Parapetti balconi** in vetro con profilo di fissaggio annegato, vetro stratificato di sicurezza, accessoristica necessaria, canalina raccolta acque.



**Portoni sezionali box:** con struttura metallica zincata, pannello a doghe orizzontali realizzato con pannelli sandwich in lamiera preverniciata d'acciaio, coibentata con schiuma poluretana sp. 40 mm, conformazione antipizzicamento "salvadita", controbilanciamento con molle per una facile apertura manuale, inclusa maniglia di sollevamento e kit sicurezza dispositivo rottura molle, motorizzazione e automazione, sblocco manuale interno in caso di mancanza corrente, ricevente competa di pulsante di apertura, n° 2 telecomandi, verniciatura interna standard ral 9010 verniciatura esterna colore Testa di moro (marrone molto scuro) o similare equivalente a scelta della direzione lavori.





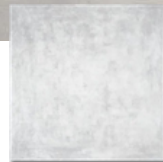
PAVIMENTI  
E RIVESTIMENTI

Nella **zona giorno** delle unità abitative la pavimentazione sarà in gres fine porcellanato, formato 80\*80, spessore 9 mm, produttore **Refin**, modelli Affrescati, vari colori, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.

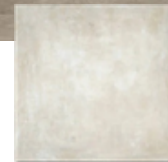
Ombra



Calce



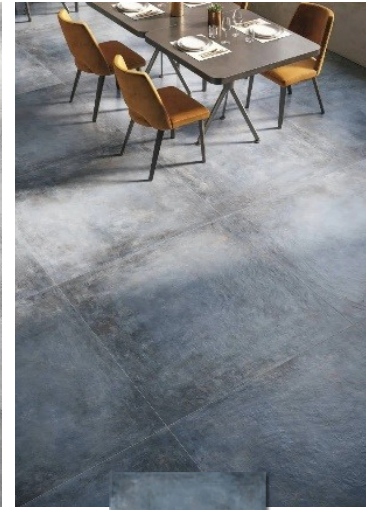
Ocra



Terra



Lapis



Nella **zona notte** la pavimentazione sarà in gres fine porcellanato, formato 150\*25, spessore 9 mm, produttore **Refin**, Eik – Nordic Whisper vari colori.



Rice

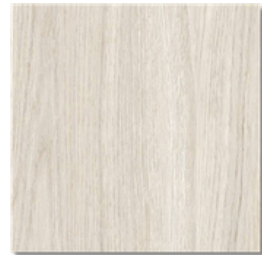


Natural

Rice



Almond



Ash



Sand



Natural



Honey





Nut



Honey

Nut



Choco



Coffee



La **pavimentazione dei bagni** sarà in gres fine porcellanato, formato 30\*60, spessore 9 mm, produttore **Refin**, collezione **Blended, Feel o Creos**, o similare equivalente a scelta della direzione lavori. Il **rivestimento dei bagni** in gres fine porcellanato è previsto nelle zone lavello, zona bidet, wc per h. 120 cm, mentre nella doccia ad H 180 cm.

## REFIN | Creos

Creos | Coral



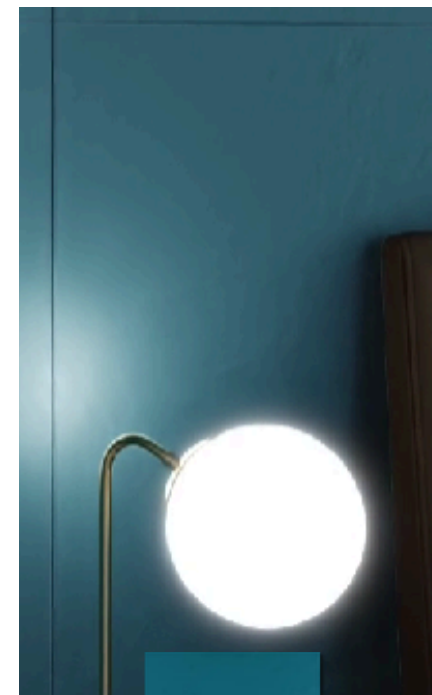
Creos | Mud



Creos | Shadow

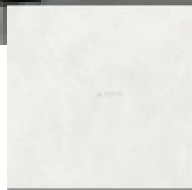


Creos | Bluebay

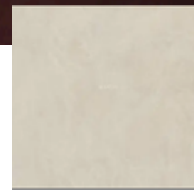


# REFIN | Creos

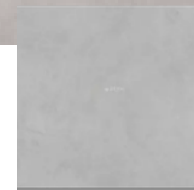
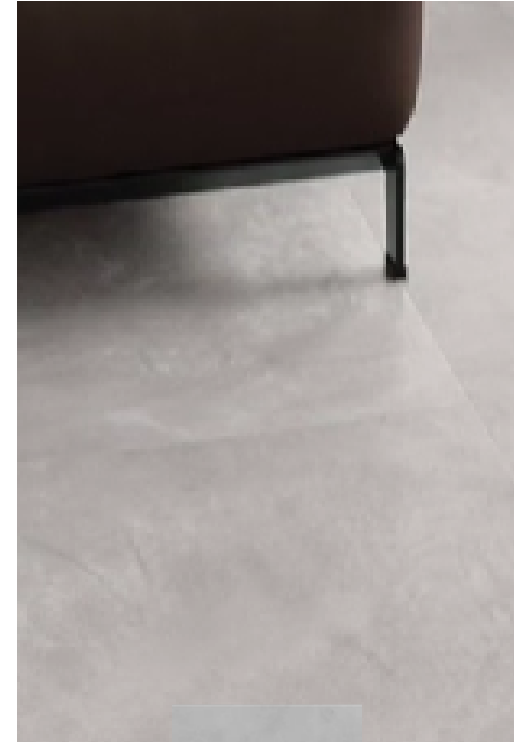
Creos | Bride



Creos | Cookie



Creos | Dorian



# REFIN | Feel

Feel | Warm



Feel | White

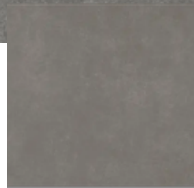


Feel | Light



# REFIN | Feel

Feel | Dark

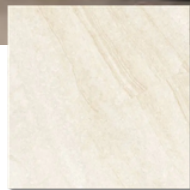


Feel | Sage

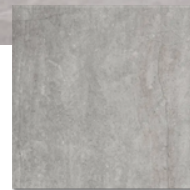


# REFIN | Blended

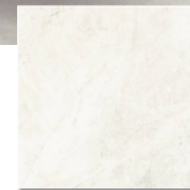
Blended | Beige



Blended | Grey

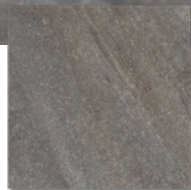


Blended | White

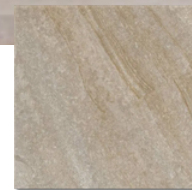


# REFIN | Blended

Blended | Dark



Blended | Natural



Nei **terrazzi** e nei **patii** la pavimentazione sarà in gres fine porcellanato, formato 60\*60, spessore 8 mm, produttore **Refin, City mod. Nuova Ardenne argento** compresi gli zoccolini del medesimo materiale, o similare a scelta della direzione lavori.

La **pavimentazione nei camminamenti esterni** sarà in gres fine porcellanato, formato 60\*120, spessore 8,5 mm, produttore **Refin, City mod. Nuova Ardenne argento**, o serie equivalente a scelta della direzione lavori.

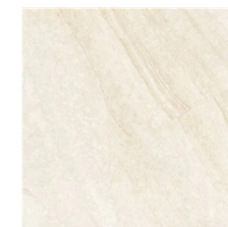


- **Pavimentazione Box.** Nelle zone autorimessa/box la pavimentazione è prevista in cls del tipo industriale a spolvero, con opportuni giunti e finitura antipolvere.

- **Pavimentazione Cantine.** Nelle cantine la pavimentazione è prevista in gres fine porcellanato, formato 30\*60, spessore 9 mm, produttore Refin, collezione Blended, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.

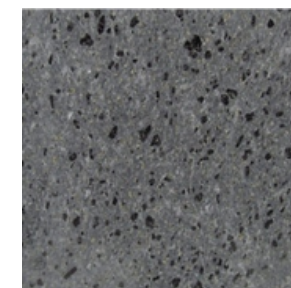
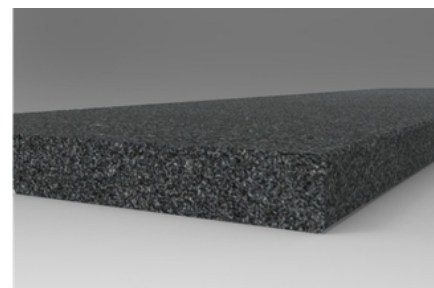
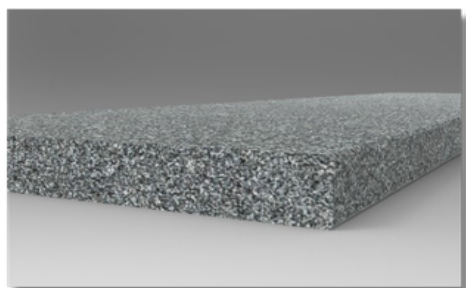


Blended | Dark

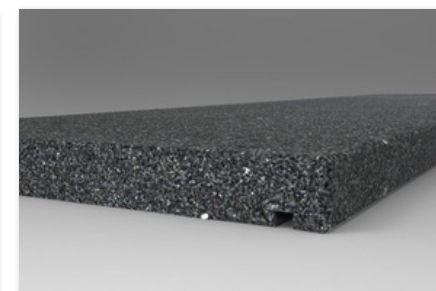
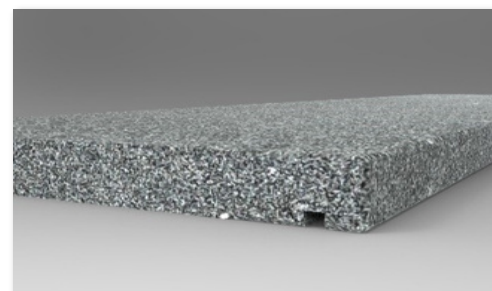


Blended | Beige

- Le **scale interne** saranno in **Diorite scura del Piemonte levigata o Pietra Lavica levigata**, spessore 2 cm, con opportuni biselli e scuretti, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.



- Le soglie per portefinestre **Diorite scura del Piemonte levigata o Pietra Lavica levigata**, spessore 3 cm, con gocciolatoi, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.





SANITARI, RUBINETTERIE  
E ARREDOBAGNO

**Sanitari Lavabi:** tipo **Flaminia**, di dimensioni: 62x48 cm di colore bianco lucido, il tutto a scelta della direzione lavori.



**WC: Flaminia serie PLAY gosilent**, di dimensione: 52x36 cm di colore bianco lucido sospeso, incluso kit di fissaggio e sedile soft close, o similare equivalente, il tutto a scelta della direzione lavori.



**Bidet: Flaminia serie PLAY bianco lucido sospeso**, di dimensione: 52x36 cm incluso kit di fissaggio, o similare equivalente, il tutto a scelta della direzione lavori.

**Piatti doccia: Flaminia collezione CM3 da appoggio/incasso filo pavimento**, in ceramica di colore bianco, a seconda del formato, a scelta della direzione lavori; in alternativa **Ideagroup/Disenia modello Join a filo pavimento**, misure varie, o similare equivalente alla scelta della DL, colore bianco e/o a scelta della direzione lavori.



### *Rubinetteri*

**Miscelatori lavabo e bidet: Emporio Gessi, modello Via Meravigli** da appoggio con scarico e flessibili di collegamento con finitura cromata, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.



**Soffione doccia: Emporio Gessi, modello ViaMeravigli**, diametro 20 cm con finitura cromata, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.



**Miscelatore doccia: Emporio Gessi, modello Via Meravigli** con miscelatore a parete a due vie con deviatore automatico bagno/doccia, incluso set doccia con presa acqua, doccetta anticalcare e flessibile 1,50 m con finitura cromata, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.



## *Arredobagno*

**Termoarredo:** scalda salviette 90\*50 cm tubolare bianco o cromo **Brem modello Plank Ral 9010 elettrico**, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.



## **IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

In tutte le unità abitative sono previsti punti acqua ed allacciamenti completi di apparecchi sanitari per bagni, cucine ed altri locali (incluse lavatrici e lavastoviglie), dove si contempla acqua fredda e calda, con scarico, esclusa installazione degli elettrodomestici. Ogni balcone e ogni giardino è corredato di un punto acqua.



# IMPIANTO ELETTRICO E DOMOTICA SMART

È previsto un **impianto elettrico** completo, incluso avvanquadro (tipicamente nel locale contatori) e quadro elettrico equipaggiato con le opportune protezioni di norma, con dotazioni di livello 1 ex Norma CEI 64/8 e le seguenti funzioni di domotica smart:

- Controllo/gestione dei carichi
- Tapparelle comandate elettricamente
- Termostati Smart per termoregolazione del riscaldamento a pavimento

L'impianto verrà realizzato con componentistica principale **Bticino serie MatixGo bianco**, in tipologia Smart, con opportuni applicativi e comandi da scaricare su telefono mobile dell'utilizzatore finale (applicativi Bticino Home+Security e Home+Control).



Verranno installati videocitofoni e controllori locali Bticino tipo **Classe 300EOS with Netatmo**, integrati con il sistema di domotica.

Saranno inoltre installati:

- Antifurto – sistema antifurto wi-fi con n°2 sensori volumetrici
- Ricarica auto elettriche – Wall-box all'interno dei box
- Predisposizione per ogni appartamento per derivazione da incasso per impianti di segnalazione o di comunicazione (fibra)

In merito ai servizi comuni condominiali, sono state previste le seguenti dotazioni:

- Alimentazione condominiale parti comuni e centrale termica
- Quadro elettrico generale di edificio con sistema di rifasamento; circuiti dorsali e di distribuzione
- Impianto di dispersione
- Impianti telefono/dati, videocitofonico, TV/SAT
- Interfaccia con impianto fotovoltaico



Tastiera multifunzione con display LCD



# IMPIANTO FOTOVOLTAICO

È prevista l'installazione sulle coperture di **impianto fotovoltaico** con inverter ibrido bidirezionale per autoconsumo e/o scambio sul posto con la rete elettrica a moduli fotovoltaici certificati, a struttura rigida in silicio monocristallino/policristallino di forma quadrata o rettangolare.





IMPIANTO  
DI RISCALDAMENTO  
CLIMATIZZAZIONE  
E VENTILAZIONE

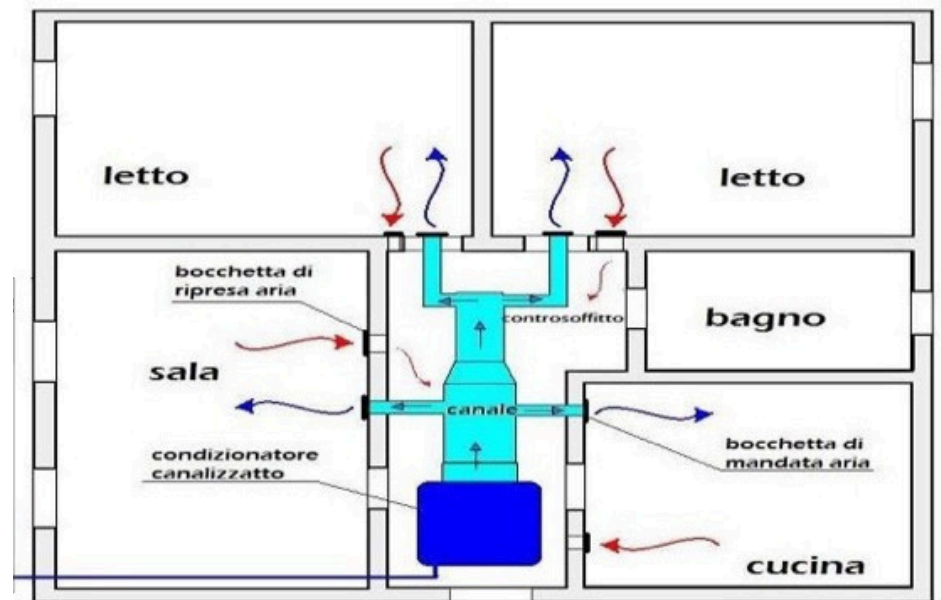
La climatizzazione estate/inverno e la produzione di acqua calda sanitaria sarà assicurata da un impianto autonomo a pompa di calore ad alta efficienza.

Il riscaldamento e il raffrescamento verranno distribuiti all'interno dei locali tramite pannelli radianti a pavimento annegati nei massetti.

L'energia elettrica necessaria per il funzionamento delle pompe di calore sarà prodotta dall'impianto fotovoltaico posto in copertura.

#### Sono previsti:

- Centrali di pompaggio
- Impianto di deumidificazione canalizzato
- Pompe di calore di primaria marca (es. **Daikin, Mitsubishi, Samsung o similari equivalenti**, a scelta della Direzione Lavori)



**Centrale Termica**

**Ventilazione Meccanica Controllata** (VMC) per ricambio d'aria integrata nei serramenti, unità Alpac VMC Flow Compact con predisposizioni di facciata e kit pannelli int. Flow lamiera Helty, o similari equivalenti.

**Estrazione WC ciechi:** L'impianto garantisce un ricambio d'aria di circa 6/12 Volumi all'ora.



## OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA E URBANIZZAZIONI INTERNE AL COMPARTO

In aggiunta alle opere sopra descritte, si eseguiranno indicativamente le seguenti opere:

- **Illuminazione terrazzi e patii:** produttore **Esse-ci; modello Ben Medium** dia. 40, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.
- **Illuminazione box e cantine:** modelli e dimensioni a discrezione della direzione lavori.
- **Segnapassi:** posti in corrispondenza del viale interno e ingresso box: produttore Platek, modello Spy Large Asymmetric 19\*8 cm da incasso, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.



- Sistemazione terra di coltivo e aree a verde, con semina prato e messa a dimora siepi perimetrali, incluso impianto di irrigazione;
- Recinzioni perimetrali del lotto con cordolo in cls h 30 cm fuori terra, copertina in Diorite con doppio gocciolatoio e soprastante recinzione in ferro h 150 cm, zincato e verniciato a polvere; così come le recinzioni dei giardini privati abbinati alle unità immobiliari che saranno della stessa tipologia come recinzione, dotati di montanti e traversi per il sostegno in altezza di 150 cm direttamente annegati nel terreno, tramite piccoli getti in calcestruzzo colore a scelta della D.L.;
- Cancelli pedonali elettrificati in metallo e verniciati in colore scuro, a scelta della direzione lavori, per l'ingresso principale e per ogni singola unità immobiliare;
- Cancello carraio motorizzato ed elettrificato in ferro h 180 cm fuori terra, zincato e verniciato a polvere, ingresso da Via Carducci, colore a scelta della D.L.;
- Viabilità interna e percorsi pedonali opportunamente illuminati;
- Realizzazione di sottoservizi idrici, fognari (acque nere e bianche) ed elettrici dal punto di presa agli utilizzatori finali, inclusi pozzi perdenti per invarianza idraulica, allacci alle utenze comunali e pozzetti di servizio.

**NOTA:**

Tutto il contenuto del presente capitolato non costituisce obblighi né impegni contrattuali, per cui ogni materiale qui descritto potrà essere sostituito con prodotti altrettanto idonei e di pari valore commerciale.