

VILLE BASOVIZZA

capitolato di vendita



bdp

Investitore
Ditta di costruzione
Progettisti

Rossa Nova s.r.l.
Pegasus di Andolini Aleksander
bdp studio s.r.l.s. - SGM Consulting



PREMESSA

In questo capitolato di vendita si illustrano le principali caratteristiche dell'intervento per la realizzazione di sei unità immobiliari site sul lotto di terreno in prossimità di Località Basovizza (TS).

Il contenuto del presente documento ha valore indicativo e, nel corso dei lavori, potranno essere adottate modifiche alle opere previste, anche a seguito di varianti della direzione lavori ai titoli abilitativi depositati.

DESCRIZIONE INTERVENTO

Il progetto prevede la creazione di sei unità abitative identificabili in cinque volumi collocati su un lotto prevalentemente pianeggiante di forma triangolare, limitrofo al borgo originario del paese di Basovizza.

Vista la collocazione del luogo d'intervento, ovvero, a cavallo tra una zona di nuova espansione e l'insediamento originario del borgo storico, l'idea progettuale è quella di riprendere alcuni aspetti della tradizione costruttiva tipica delle case rurali del luogo e tradurla in un linguaggio contemporaneo, attento alle questioni abitative e ambientali attuali.

In primo luogo, il progetto riprende la struttura della casa a corte aperta, aperta su un fronte rivolto al sole e chiusa ai forti venti provenienti da Nord, posizionando i cinque volumi (abitazioni unifamiliari e bifamiliari) su due assi principali che direzionano le abitazioni in modo da ricevere più luce naturale durante l'arco della giornata, proteggersi dalla Bora e ottenere il miglior posizionamento in un lotto dalla forma irregolare. Il volume di ogni singola abitazione si struttura su due livelli.

Al piano terra trova posto la zona giorno con annessi vani tecnici e ingresso, al piano superiore trovano posto le stanze che compongono la zona notte. Il piano terra dialoga con l'intorno attraverso la rottura di uno schema regolare, creando un basamento dinamico nei materiali di facciata e nelle altezze dei volumi ed irregolare in pianta, adattandosi ad un asse piuttosto che un altro a seconda delle necessità dettate dagli aspetti tecnici e dell'abitare (posizionamento dell'ingresso rispetto alla strada d'accesso, soleggiamento, viste sul paesaggio circostante, ecc).

Il piano primo si compone di tre volumi ben riconoscibili caratterizzati da falde, colori e forme differenti, contenenti a loro volta differenti vani della zona notte (camera padronale, servizio igienico, camere singole). Le esigenze di ricavare volumi minimi dei vani interni e la volontà progettuale di riprendere la tipicità degli abitati rurali, fatta di alterazioni di volumi nel tempo e superfetazioni, si traduce nel non voler imporre una forma rigida in alzato alla struttura.

Ciò ha dato forma ad un profilo della copertura che, rapportato all'intero complesso, grazie al diverso posizionamento degli immobili sui due assi principali, genera spazi e forme differenti lungo tutti i punti del lotto oggetto d'intervento.

Su ogni abitazione sono presenti diversi pergolati, che presentano le stesse caratteristiche estetiche e formali ma con una diversa configurazione spaziale a seconda e della posizione in cui si collocano e della funzione (lignei per le coperture posto auto

e metallici per i pergolati a sostegno delle essenze vegetale), così da rendere ulteriormente unica e identificabile ogni singola abitazione all'interno dell'agglomerato.

Il progetto ha infine rapportato il tutto con il "non costruito" creando relazioni tra gli immobili e il contesto del lotto d'intervento; ponendo alberature ad alto fusto a foglia caduca in corrispondenza del fronte maggiormente vetrato in modo da creare ombreggiature all'interno delle abitazioni nei mesi estivi e lasciando filtrare il sole nei mesi invernali. Allo stesso tempo si è impostato l'impianto insediativo in rapporto con la strada privata modificandone l'orientamento dell'una e la larghezza dell'altra in modo che ogni abitazione possa dialogare con la strada tramite affacci e specifiche aperture nelle pareti in affaccio sulla strada stessa.

Le sei unità immobiliari con due diverse tipologie così suddivise:

Tipologia A

182.00 mq lordi tra zona giorno al piano terra (95.00 mq) e zona notte al primo piano (87.00 mq)

6.00 mq di bussola d'ingresso

5.00 mq di locale tecnico esterno

30.00 mq area parcheggio esterno

Area giardino di dimensioni variabili da 320mq fino a 620 mq





Tipologia B:

151.00 mq lordi tra zona giorno al piano terra (79.00 mq) e zona notte al primo piano (72.00 mq)

6.00 mq di locale tecnico esterno

30.00 mq area parcheggio esterno

Area giardino di dimensioni variabili da 160mq fino a 360 mq



DESCRIZIONE OPERE E FINITURE

Copertura

Le coperture delle ville saranno isolate con pannelli di stiferite dello spessore indicativo di 12 cm e verranno realizzate in materiale ligneo, con soffitto con travi a vista nella camera padronale e con controsoffittatura nelle camere secondarie e nel bagno principale posti tutti al primo piano.

Il manto esterno è ultimato in lastre di lamiera aggraffata PREFA e, nello specifico, con sistema per coperture PREFALZ avente colorazione opaca tipo rosso ossido, come si può vedere nell'immagine sottoriportata.



immagine indicativa- lamiera aggraffata

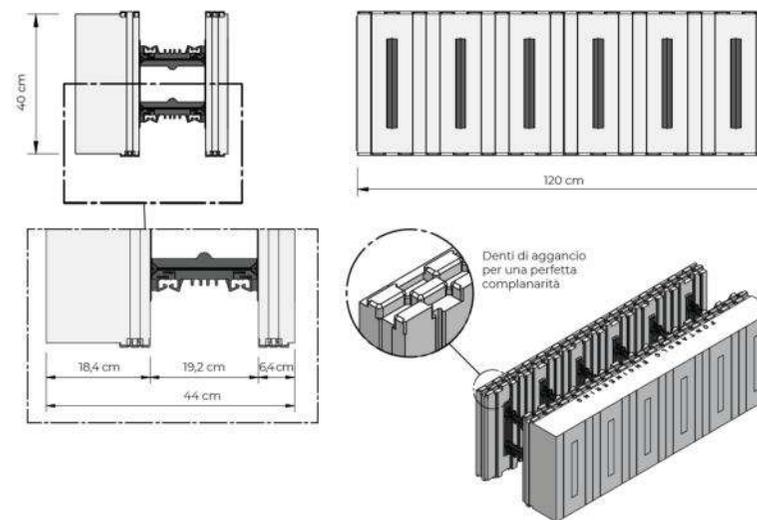
Muratura esterna

Le murature perimetrali sono portanti e verranno eseguite con casseri Climablock della Pontarolo, ovvero dei casseri isolanti atti a ricevere il getto di calcestruzzo al suo interno per la formazione di pareti in cemento armato termicamente isolate.

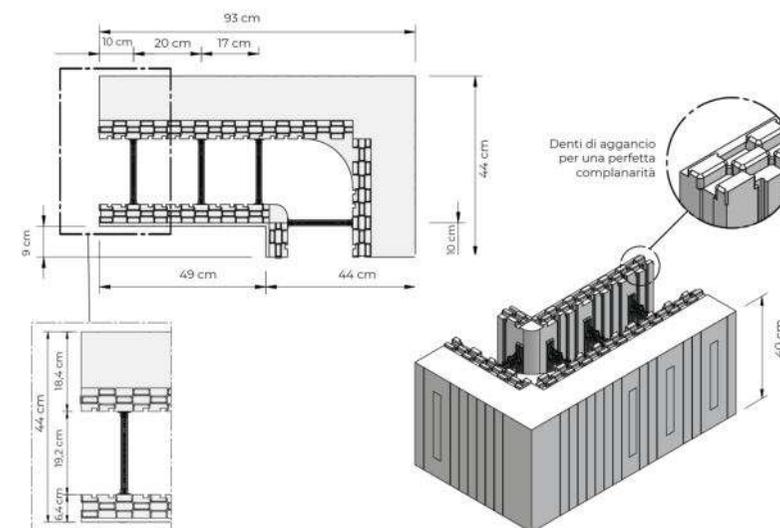
Il cassero Climablock è costituito da due pannelli in EPS Twinpor collegati e mantenuti in posizione da apposite web con distanziali in polipropilene riciclato.

I pannelli sono dotati di tasselli di aggancio, battentatura maschio-femmina, di passo 8 cm, che permettono il perfetto incastro tra i casseri. Sono dotati, inoltre, di particolari gole ad omega sulla superficie interna che favoriscono l'ancoraggio del calcestruzzo al cassero nella fase di getto.

I distanziatori presentano alloggi per la posa e l'inserimento dell'acciaio di armatura; alle estremità le web sono inglobate nel polistirolo per una profondità di 6,4 cm.



dettaglio tecnico soluzione lineare - cassero climablock



dettaglio tecnico soluzione angolare - cassero climablock

La finitura di facciata sarà ad in intonaco composto da marmorino in quarzo colore RAL 9001 (bianco crema) e alcune porzioni di facciata saranno rivestite con elementi in finto legno tipo INOCRAM.



listoni rivestimento facciata in WPC

Internamente le murature perimetrali sono ultimate con doppia lastra di cartongesso dello spessore di 12,5 mm ciascuna, rasatura e tinteggiatura.

Pareti interne

Le pareti interne, con spessore 13 cm e 20 cm, verranno realizzate in cartongesso con doppia lastra accoppiata dello spessore di 12,5 mm ciascuna e sostenute da strutture in alluminio di spessore variabile.

Le tramezzature saranno isolate acusticamente con l'interposizione di un pannello di lana minerale nella struttura del cartongesso ed infine verranno rifinite con rasatura e tinteggiatura.

Muri e recinzioni a confine

Le proprietà verranno suddivise tra loro da muri intonacati, con la medesima finitura delle facciate, intervallati da pannelli costituiti da fili di acciaio diametro 4,5mm, verniciati di color grigio polvere.

La recinzione delimiterà anche l'area di parcheggio, il quale resterà all'esterno della proprietà, e l'accesso alla villa sarà garantito tramite un cancello pedonale.

Solaio d'interpiano

I solai d'interpiano delle singole ville saranno realizzati mediante soletta piena con

materassino antirumore e riscaldamento a pavimento.

Scala interna

La scala interna delle ville sarà realizzata con cosciali in acciaio verniciato RAL 8017 (chocolate brown). I gradini in legno verranno fissati ai cosciali mediante lame metalliche saldate agli stessi.

Il parapetto sarà costituito da tubolari in acciaio, verniciati nello stesso colore della scala, e sarà ancorato al solaio del piano primo per garantire stabilità e continuità estetica.

Serramenti esterni

Tutti i serramenti di facciata, modello ALIPLAST con profili MAX LIGHT STEEL, saranno conformi alle normative vigenti per le civili abitazioni e realizzati con telaio in alluminio verniciato RAL 8017 (chocolate brown), in continuità cromatica con il rivestimento in WPC della facciata. Gli infissi saranno dotati di triplo vetro con doppia camera al fine di garantire elevate prestazioni termo-acustiche.

Tutte le finestre saranno provviste di frangisole con funzione di oscuramento, ad eccezione della finestra lato cucina, della bussola di ingresso e della finestra a servizio della scala di collegamento tra i due piani. Le porte-finestre saranno complete di zanzariere plissettate, mentre le restanti finestre avranno zanzariere a rullo.

I serramenti posti al piano superiore saranno infine dotati di parapetti metallici di differenti dimensioni e altezze, ma caratterizzati da uniformità formale e cromatica.

Lucernari

Il bagno padronale del piano primo delle ville sarà dotato di lucernario in copertura con serramento VELUX completamente motorizzato, dotato di tapparella e tendino oscurante interno.

Porte interne

Per quanto riguarda le porte interne è prevista la Porta Pivato Innova in legno rivestita laminato Tipologia ad anta apribile a battente mod. 114 finitura Bianco Liscio opaco bordata sui lati telaio in legno di abete, stipiti in legno multistrato coprifili in legno listellare, ferramenta cromo satinato cerniere a scomparsa copertine argento, serratura magnetica dim. indicative 800 x 2100 mm sp. 110 standard.



Porta blindata

Sono previste delle porte blindate, modello PROCURAL PE78N colore RAL 9001, coibentate UNI 1627 con 6 punti di chiusura, con pomolo esterno e maniglia interna, soglia mobile e limitatore block cilindro con chiave a profilo europeo.

Pavimentazione ed aree esterne

La pavimentazione esterna delle singole unità immobiliari, come da paesaggistica approvata, sarà caratterizzata da una finitura in gres effetto pietra con lastre verticali poste a corsi orizzontali sfalsati l'uno dall'altro. Nello specifico si utilizzerà una finitura effetto pietra beige bocciardata con finitura superficiale a rilievo (effetto bocciardato) e bordo irregolare.



gres effetto pietra - finitura pavimentazione esterna

Nell'area esterna prospiciente la villa, in corrispondenza del pergolato metallico, verrà posata una pavimentazione in WPC.

Il pergolato sarà destinato al sostegno di tendaggi e/o elementi vegetali rampicanti e sarà realizzato con una struttura sommitale in acciaio verniciato del medesimo colore delle coperture in lamiera aggraffata e montanti di sostegno costituiti da tubolari metallici, dello stesso diametro e finitura dei pluviali previsti in facciata.

Saranno inoltre installati cavetti in acciaio per consentire l'ancoraggio di tendaggi o piante rampicanti, la cui eventuale installazione e/o piantumazione resterà a cura del compratore.

È prevista la predisposizione per l'elettrificazione del pergolato, nonché la realizzazione di un pozzetto esterno quale predisposizione per un punto acqua fredda.

Posto auto

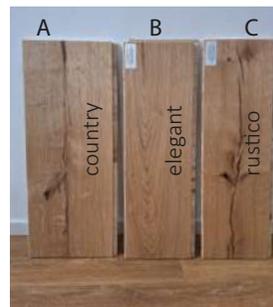
In corrispondenza di ogni posto auto si prevede l'inserimento di una pavimentazione drenante caratterizzata da blocchi di cemento prefabbricato all'interno dei quali sono presenti scanalature colmate da inerti di piccola dimensione di colorazione in linea

con la finitura delle facciate e delle pavimentazioni esterne delle abitazioni.

A copertura di ciascun posto auto verrà realizzato un pergolato ligneo, composto da una parte sommitale in legno naturale ed elementi tubolari di medesimo diametro e finitura dei pluviali previsti in facciata. È prevista la predisposizione per l'elettrificazione del pergolato.

Pavimentazione interna

Per quanto riguarda la pavimentazione interna, si potrà scegliere tra diverse tipologie di doghe in legno con differenti dimensioni e nodosità.



A- Quercia 220 cm x 24 cm, sp. 15 mm

B- Quercia 190 cm x 19 cm, sp. 14 mm

C- Quercia 190 cm x 19 cm, sp. 14 mm



Quercia 110 cm x 15 cm, sp. 11 mm



60 cm x 12 cm, sp. 11 mm



diverse tipologie

220 cm x 19,2 cm, sp. 14 mm

Finiture bagni

Si riportano di seguito le scelte possibili in merito alle finiture dei bagni, i campioni delle quali saranno visionabili presso la sede di Zanutta in Via S. Francesco D'Assisi, 40/A. La posa delle piastrelle è prevista fino ad un'altezza di 1,20 cm lungo tutto il perimetro, tranne che nella doccia, in cui verranno posate fino ad un'altezza di 2,40 cm.

PIASTRELLE ITALGRANITI

FORMATI 30X60- 60X60- 60X120
SERIE NUANCES



PIASTRELLE ITALGRANITI

FORMATI 30X60- 60X60- 60X120
SERIE SHALE



PIASTRELLE ITALGRANITI

FORMATI 30X60- 60X60- 60X120
SERIE DORSET



PIASTRELLE ITALGRANITI

FORMATI 30X60- 60X60- 60X120
SERIE MARBLE EXPERIENCE



SANITARI SOSPESI

BIANCHI LUCIDI CERAMICA GLOBO O GEBERIT
SERIE MODE E SMYLE SQUARE



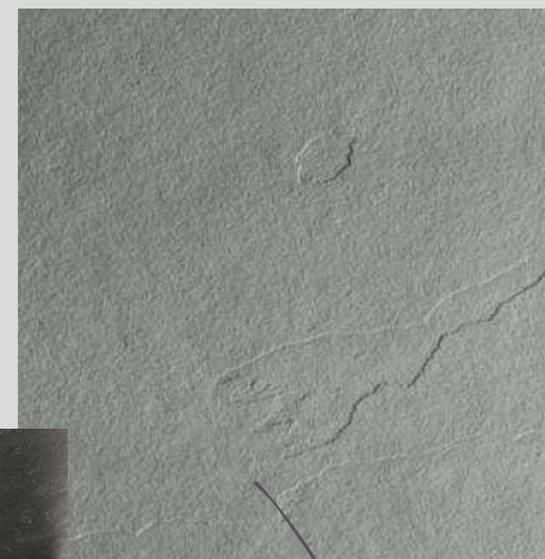
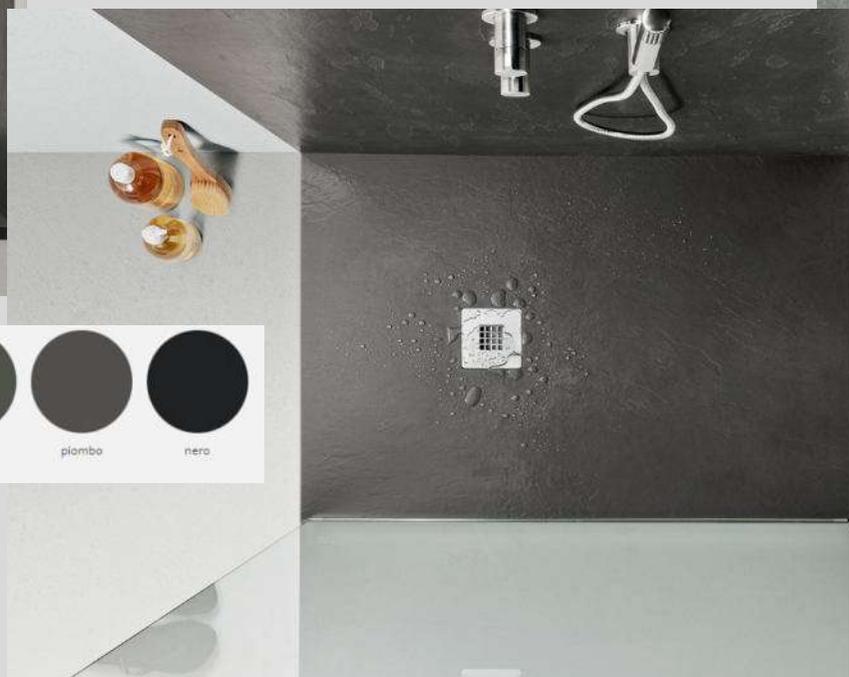
RUBINETTERIA PAFFONI CROMO

SERIE LIGHT O TANGO



PIATTO DOCCIA AGHA

FORMATI 80X80- 80X120- 80X160
SERIE DORSET



TEXTURE



IMPIANTI MECCANICI

Premessa

Ogni villa sarà dotata di un impianto autonomo a pompa di calore alimentato da energia elettrica, situato principalmente nel vano ad uso centrale termica con accesso esterno.

Impianto termico e idrosanitario

L'impianto di climatizzazione invernale sarà realizzato mediante pompa di calore Daikin modello "ALThERMA 3R ECH2O 08 1ph 500 litri" o similare, abbinata a sistema radiante a pavimento. Tale soluzione consente di mantenere una temperatura costante e uniformemente distribuita in tutti gli ambienti, con gestione affidata a cronotermostati ambiente collocati in ciascun piano.

Nei servizi igienici verrà installato un radiatore elettrico del tipo "scaldasalviette" a bassa temperatura, destinato esclusivamente al riscaldamento degli asciugamani e non al riscaldamento dell'ambiente.

Per la produzione di acqua calda sanitaria, la pompa di calore sarà dotata di accumulo integrato da 500 litri.

La climatizzazione estiva sarà garantita da split interni a parete, marchio Viessmann o Ariston (o similari), con la seguente configurazione:

- zona giorno: uno split dedicato;
- zona notte: uno split per ciascuna camera da letto.

Tutti gli split saranno dotati di telecomandi dedicati e collegati all'impianto principale.

Impianto idrico parti comuni

Sarà previsto un contatore d'acqua dedicato alle parti comuni, necessario per l'irrigazione delle aree verdi condominiali, la pulizia della strada interna e la pulizia delle aree di parcheggio comuni.

Piani cottura

Il piano cottura delle singole unità abitative, non compreso nel presente capitolato, dovrà essere del tipo a induzione ed alimentato dall'impianto elettrico autonomo di ciascuna unità.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto fotovoltaico autonomo, con le seguenti potenze:

- ville tipologia A: 5,4 kW;
- ville tipologia B: 3,9 kW.

L'impianto sarà composto dal numero di pannelli necessario a garantire la potenza prevista, nel rispetto dell'autorizzazione paesaggistica e del relativo PdC rilasciati dal Comune di Trieste.

I pannelli saranno collegati all'impianto elettrico interno, con predisposizione per l'installazione di batterie di accumulo, non comprese nel presente capitolato.

IMPIANTO ELETTRICO

Premessa

Ogni unità abitativa ha un contatore di energia posto in area dedicata a seguito di indicazioni prescrittive dell'ente fornitore. A valle del contatore di ogni unità abitativa sarà installato un interruttore magnetotermico a protezione della linea generale di alimentazione del quadro dei singoli edifici. La linea verrà dimensionata per una potenza massima di 13 kW con contatore da 10 kW trifase.

La dotazione standard per l'impianto elettrico dell'unità abitativa corrisponde a quella prevista dalle Norme CEI 64-8 settima edizione, atta a garantire il livello prestazione L1 con predisposizione a L2, e dipenderà dal distributivo interno delle ville e dalla tipologia degli ambienti previsti.

Impianto elettrico singoli edifici

Comprende circuito per i punti luce e per i punti prese di corrente per uso ordinario, circuito per i punti prese per elettrodomestici, circuito per modulo riscaldamento di zona, derivazioni ai punti luce, punti di comando, punti dati tv digitale terrestre (uno al piano terra e uno al piano superiore), satellitare, telefono, derivazioni per alimentazione sistema di condizionamento.

Verrà utilizzata la linea VIMAR modello ARKE'.



linea VIMAR modello ARKE'

Verrà inoltre eseguita la predisposizione mediante la fornitura e posa di idonei corrugati per il possibile collegamento elettrico di colonnina di ricarica per automobili, non compresa all'interno del presente capitolato. Tale predisposizione verrà realizzata esclusivamente nei parcheggi privati posti all'interno dei singoli lotti.

L'impianto di protezione di messa a terra di appartamento comprende conduttori di protezione di sezione pari a quella di fase nei circuiti e nelle derivazioni; detto impianto è collegato al montante di protezione; il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dai dispositivi differenziali "salvavita" installati nel quadro d'utenza.

Tutto l'impianto è di tipo sfilabile, le tubazioni posate ad incasso sono costituite da materiale protettivo termoplastico pesante, le giunzioni sono eseguite mediante morsetto a vite e poste esclusivamente nelle cassette di derivazione; gli isolanti dei conduttori hanno colorazione rispondente alle prescrizioni delle tabelle UNEL.

I circuiti di illuminazione, prese ordinarie, blocco cucina e lavatrice, ecc. saranno protetti sia contro le sovracorrenti, sia contro i guasti a terra, dalle protezioni installate sul quadro di edificio, farà comunque riferimento alle specifiche norme C.E.I. vigenti in materia.

Telefonico

L'impianto telefonico è realizzato tramite tubazioni dedicate terminate in apposita scatola frutto in cui sono collocata la presa telefonica (una per edificio).

Impianto TV e Satellitare

L'impianto TV prevederà l'installazione di un'antenna in copertura idonea per la ricezione e distribuzione del segnale TV digitale terrestre; verranno predisposti i collegamenti atti all'installazione dell'impianto satellitare non presente all'interno del presente capitolato.

La visualizzazione delle immagini TV SAT richiede l'utilizzo di decoder dedicato (non fornito) per ogni presa d'utente.

Impianto elettrico parti comuni

L'impianto elettrico delle parti comuni presenterà un contatore dedicato 10 kW trifase (o monofase da 6 kW) per l'alimentazione dell'illuminazione e dei carichi elettrici comuni. L'esecuzione sarà del tipo sottotraccia dove necessario, interrata e/o a vista nelle zone esterne.

Verrà realizzato un impianto di illuminazione temporizzato sulla strada comune nell'area d'accesso, oltreché un impianto videocitofonico costituito da un'unica postazione esterna dotata di telecamera a colori installata all'ingresso pedonale e carrabile comune a lotto.

Sistema di videosorveglianza

Non è previsto alcun sistema di videosorveglianza installato; tuttavia, sarà realizzata la predisposizione per un eventuale impianto futuro.

Impianto videocitofonico

In ogni singolo edificio sarà collocato il posto videocitofonico interno dotato di pulsante apri porta, microfono, monitor a colori, ingresso per collegamento pulsante esterno campanello fuoriporta, suoneria elettronica con due segnali sonori distinti per riconoscimento chiamata da posto esterno cancello o chiamata esterna porta ingresso villa.

Il sistema audio/video è realizzato in modo da garantire la segretezza delle immagini e delle conversazioni. La chiamata dai posti esterni verso un posto interno è del tipo a pulsante associato ad un modulo portanome illuminato.

SISTEMA ACCUMULO ACQUE PIOVANE

È prevista l'installazione di un sistema per la raccolta dell'acqua piovana, costituito da un serbatoio di accumulo in polietilene dotato di troppo pieno e con predisposizione per il collegamento a un eventuale impianto di irrigazione.

PROTEZIONE DAL GAS RADON

In ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 101/2020 e successive modifiche, sono state adottate misure costruttive atte a ridurre il rischio di infiltrazioni di gas radon provenienti dal sottosuolo.

Tali misure consistono in:

- realizzazione di un solaio controterra areato con igloo, finalizzato sia alla protezione dall'umidità che dal gas radon;
- utilizzo di speciali membrane impermeabili;
- areazione dell'intercapedine fino in copertura con l'utilizzo di sistemi di aspirazione.

NOTE

Resta inteso che l'eventuale adozione di modifiche al progetto ed alle lavorazioni, di qualsiasi entità o natura, saranno in capo alla Direzione Lavori che si riserva la facoltà di apportare varianti e modifiche agli elementi descritti nel presente capitolato di vendita.

Tutti gli impianti sono realizzati a norma delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e verranno rilasciate le dichiarazioni di conformità nei casi previsti dalle normative stesse.

Non sono da ritenersi valide le misure prese in scala da disegni, brochure e pubblicità, anche se tale documentazione viene fornita dall'agenzia immobiliare.

Nel caso venissero richieste varianti ai materiali di finitura quali pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, etc queste dovranno essere preventivamente concordate ed approvate dalla direzione lavori.

Tutte le eventuali varianti all'interno dell'appartamento saranno preventivamente verificate, dal punto di vista urbanistico e normativo, dall'ufficio tecnico incaricato dalla Rossa Nova s.r.l., quale società investitrice.

Per quanto non precisato o non previsto nelle precedenti descrizioni delle opere si farà riferimento alle tavole di progetto e alle disposizioni che verranno definite dalla Direzione Lavori.

In merito alle finiture bagni non è prevista la fornitura e posa dei box doccia e dei mobili portalavabo.

Le immagini presenti nel capitolato sono PURAMENTE INDICATIVE.