

PROVINCIA DI BIELLA (BI)
Comune di Biella – Strada Vaglio Colma

Realizzazione di villetta monofamiliare
oltre ad opere di urbanizzazione delle aree a servizio della lotto in progetto.

RESIDENZA “ _____ ”



C A P I T O L A T O

GENERALITA'

Il sito ove si intende realizzare la casa di civile abitazione è localizzato in Biella località Pavignano, Strada Vaglio Colma in zona collinare.

Il contesto è piacevole con destinazione urbanistica prettamente a civile abitazione. Sono presenti numerose case e villette anche di recente edificazione che non vanno a saturare l'edificato del territorio ma sottolineano l'intento di porre rispetto ad esso ed ai suoi aspetti naturalistici. La viabilità di accesso all'area edificabile in oggetto è molto buona e di facile percorrenza. Il sito dista solo circa 4 km dal centro della città di Biella.

La villetta unifamiliare, di mq 150 circa di superficie lorda oltre a pertinenze, sarà elevata in parte a n.2 piani fuori terra con in uso esclusivo una superficie di terreno circa mq 780 dedicata a verde e ad accessi privati.

La villetta sarà costituita, al piano terreno da: una zona giorno composta da ampio soggiorno, cucina, bagno, ingresso, vano scala e al piano primo da: camera matrimoniale, n.2 camera destinate a studio e/o letto a seconda delle esigenze, bagno e disimpegno. L'immobile sarà dotato anche di ampio portico, ampio terrazzo in parte coperto, locale tecnico e box auto doppio. Va sottolineato che parte dei vani interni potranno essere facilmente modificati in sede di corso di costruzione e destinati ad altro uso in quanto il progetto prevede la gestione modulare degli spazi interni.

L'unità immobiliare avrà un'architettura di semplice impronta ma volta a coniugare le tipologie costruttive tipiche del territorio biellese a canoni estetici più moderni e attuali. La copertura, rigorosamente a falda, sarà dotata di elementi in lamiera grecata di elegante fattura e adeguatamente coibentati. Anche i serramenti, in pvc a 5 camere dotati di doppio e/o triplo vetro, saranno completati da persiane scorrevoli con design più accattivante ed attuale. Le finiture della facciata saranno particolarmente curate nei dettagli, in particolare i punti di appoggio degli elementi lignei della copertura sui pilastri di sostegno, la pavimentazione dei portici e dei marciapiedi.

Sarà posta particolare attenzione alle scelte dei componenti costruttivi che verranno utilizzati.

Sarà realizzate con tecniche costruttive ordinarie, prive di ponti termici, utilizzando elementi perimetrali portanti in elevazione su fondazione eseguita con l'utilizzo di solaio alleggerito debitamente isolato dal punto di vista termico. Si farà largo uso di materiali coibentanti di elevate caratteristiche di isolamento termico e reazione ai fenomeni di condensa. Il tutto per conseguire superiori caratteristiche di stabilità termica, di totale efficacia in caso di sisma, di controllo dell'umidità negli ambienti abitativi, di ottimale isolamento acustico.

Gli impianti tecnologici saranno totalmente gestibili con semplicità ed efficacia. Saranno presenti impianto fotovoltaico di potenza pari a circa 6 kw e facilmente implementabile associato anche ad impianto di ventilazione meccanica (a richiesta specifica del cliente) e pompa di calore per consentire il massimo comfort abitativo sia in inverno che in estate. Sarà prevista la presenza di una vasca interrata di circa 2000 litri di capacità che consentirà il recupero delle acque meteoriche che potranno essere utilizzate per scopi non alimentari consentendo il risparmio dell'acqua potabile.

In alcune lavorazioni si useranno anche materiali riciclati come per realizzare i sottofondi dei pavimenti e la finitura del solaio sottotetto, alcuni materiali coibentanti e alcune parti dei serramenti, strutture verticali portanti e lavorazioni di assistenza agli impianti tecnologici.

Non sarà realizzato l'impianto gas, in quanto non più necessario, nel rispetto del contenimento dei costi di gestione e dell'ambiente esterno.

Tutti gli impianti saranno gestibili anche mediante controllo in remoto con sistema domotico di primo step.

Queste soluzioni realizzative consentiranno di creare un ambiente abitativo di assoluta qualità. La temperatura ambiente, il ricambio e la qualità dell'aria, il tenore di umidità e l'isolamento acustico verso l'esterno saranno sempre associati al massimo piacere di vivere la casa.

In ultimo, gli elementi costruttivi utilizzati consentiranno anche l'eliminazione delle fonti di " inquinamento indoor " quali la presenza di batteri, di alcuni agenti patogeni, di polveri e di particolati, nonché il possibile accumulo di particelle veicolanti il pericoloso gas radon che spesso si manifesta, anche nel territorio biellese, quale nemico invisibile nascosto nelle nostre abitazioni.

Tutti i materiali utilizzati e i componenti tecnologici saranno dotati di propria certificazione di qualità.

L'immobile sarà classificato in classe A " alta " garantita dagli specifici Certificati di Prestazione Energetica.

Caratteristiche Costruttive degli immobili in progetto:

1) SCAVI

Gli scavi sia generali che parziali, assumeranno profondità e dimensionamento in relazione alla natura del terreno, secondo i calcoli delle strutture portanti e secondo la normativa. Le quote dei piani pavimento finiti, come indicati in progetto, sono valutate in funzione del rispetto delle norme di attuazione del comune di Biella, delle normative e dei disposti della Legge 13/89 e della natura geomorfologia del terreno.

2) FONDAZIONI

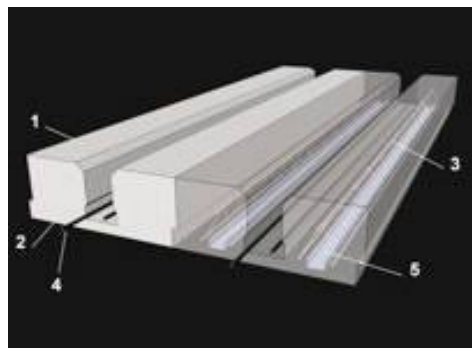
Le fondazioni saranno in calcestruzzo semplice armato, secondo i calcoli sopraccitate, la consistenza e la natura del terreno ed in funzione del pericolo d'intrusione di acqua.

3) CEMENTI ARMATI E STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante sarà eseguita, in conformità alla vigente legge (e secondo il relativo progetto delle strutture), con pilastri portanti in C.A., muri perimetrali e di spina in portante. Le eventuali strutture in C.A. in elevazione e contro-terra saranno dotate di guaina impermeabilizzante in poliestere e/o di guaina bitumosa in doppio strato a sua volta protetta da guaina in poliestere, tipo Platoon o similari.

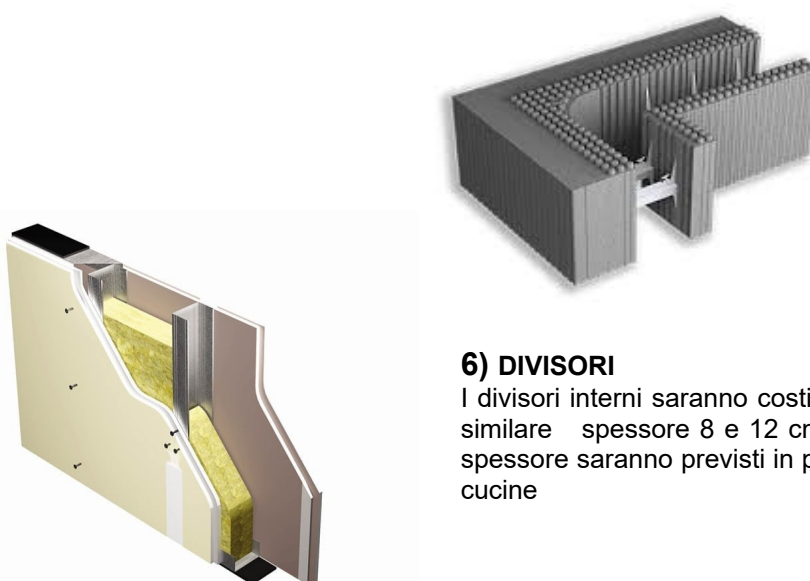
4) SOLAI

I solai saranno del tipo misto in laterizio e cemento armato ordinario e prefabbricato (tipo e qualità dei materiali come al punto 3) negli spessori di progetto, con sovraccarico entro i limiti previsti. Il solaio sarà debitamente coibentato in presenza di qualsiasi vano "freddo". In alternativa, si farà uso di moduli tipo SPEEDY in EPS e adeguatamente armati, ad elevato isolamento termico, aventi le stesse caratteristiche statiche di cui sopra.



5) MURATURE ED ISOLAMENTO TERMICO - ACUSTICO

La muratura perimetrale portante dell'edificio sarà eseguita con parete in cassero portante in EPS, debitamente coibentata, intonaco esterno ed intonaco interno. Il coefficiente di trasmittanza termica $[W/m^2K]$ sarà ampiamente compatibile con le richieste derivanti dagli adempimenti normativi per il risparmio energetico, così come richiesto dall'attuale normativa.



6) DIVISORI

I divisori interni saranno costituiti da murature di gesso-fibra o similare spessore 8 e 12 cm, parte dei divisori da 12 cm di spessore saranno previsti in parte delle pareti dei bagni e delle cucine

7) COPERTURA

La copertura dell'edificio, così come gli sporti del tetto, sarà eseguita a falde con manto in lamiera grecata coibentata e di colore a scelta della DL. Tutto il manto sarà debitamente coibentato termicamente.

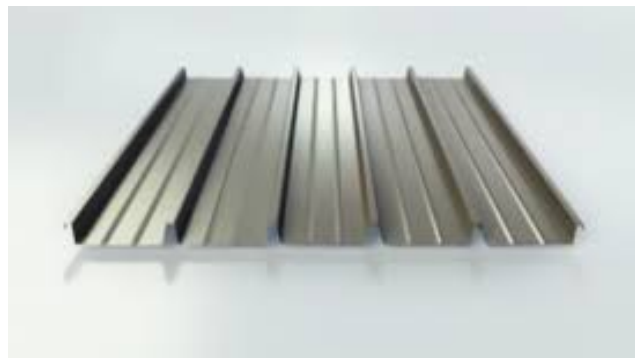
E' prevista la fornitura e la posa di grosso cordolo in lamiera verniciata nella zona perimetrale dello sporto del tetto.

I colmi saranno dotati di guaina impermeabilizzante microforata.

Gli elementi lignei presenti a vista saranno trattati con pitture dedicate a scelta della DL.

La copertura sarà dotata di idonea linea vita a norma di legge.

Le teste di camino saranno realizzate utilizzando tipologie coerenti con il materiale di copertura.



8) INTONACI

L'intonaco delle facciate sarà eseguito mediante l'applicazione di rasante plastico per cappotto (intonachino) di colorazione indicata dalla D.L., completo di paraspigoli, posti in opera contestualmente.

Internamente la finitura delle pareti e soffitti sarà già presente nel pannello fibro-gesso (pareti) e cartongesso (soffitti)

9) LATTONERIA

I canali di gronda, le eventuali scossaline ed i pluviali, di spessore adeguato, saranno in lamiera preverniciata, di colore grigio e/o secondo i dettami della DL e saranno opportunamente fissati al frontalino del cornicione. Le discese dei pluviali di sezione rettangolare confluiranno in pozzetti in PVC sifonati ed ispezionabili.

10) SCARICHI

Saranno realizzati con tubazioni tipo geberit o in polipropilene ad innesto, del tipo fonno-isolante; per i tratti interrati esterni sono ammesse tubazioni in pvc per la rete fognaria. Le colonne di scarico saranno prolungate oltre l'estradosso dell'ultimo solaio per lo sfogo delle esalazioni, dotate di relativo comignolo e/o coppo predisposto.

11) FACCIATE

L'edificio sarà tinteggiato con vernici ai silicati in intonachina, di colore scelto dalla Direzione Lavori di concerto con la committenza. I pilastri e le lesene saranno dotati di capitello in lamiera come la rimanente lattoneria secondo i disposti della D.L.

12) CANNE DI ESALAZIONE FUMI E VENTILAZIONE

L'unità immobiliare sarà dotata di condotti di esalazione ed aerazione indipendenti per ogni cucina e di canne fumarie a norma per eventuali utilizzi della committenza, realizzate in condotti certificati (Norme UNI). Sarà prevista aerazione diretta verso l'esterno mediante griglia a muro nei vani giorno e notte. I bagni ciechi, se eventualmente previsti a modifica in corso d'opera, dovranno inoltre essere dotati di aspirazione forzata dell'aria con apposita canna per l'estrazione della aria, realizzata in tubazione pvc dm 120, avente guarnizione di tenuta indipendente per ogni ambiente, con sbocco diretto in copertura. In tale caso verrà inserito un ventilatore di estrazione dell'aria comandato dall'accensione della luce con timer di spegnimento ritardato. Questi interventi non saranno effettuati se la committenza opererà per la realizzazione dell'impianto di ventilazione meccanica.

13) PAVIMENTI

Portici: pavimentati in piastrelle monocottura o gres antigelive a scelta della DL.

bagni: pavimentati con piastrelle di ceramica, di primarie marche nazionali e saranno del tipo a tinta unita, sfumate o a disegno di diversi formati

Zona giorno e notte ,cucina, disimpegno e camere da letto: pavimentate in piastrelle in ceramica a scelta della committenza.

Eventualmente si prevede nelle sole camere letto listone in legno 10x 150 cm essenza e posa a scelta dalla DL

I davanzali e le soglie saranno in materiale composito in resina acrilica tipo corian e dotati di gocciolatoio.





14) RIVESTIMENTI INTERNI

Bagni: avranno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza max di 180 cm.
 Angoli cottura: saranno rivestiti limitatamente alla zona cottura, per un'altezza di 160 cm
 Il tutto nel rispetto delle vigenti Normative sanitarie.

15) OPERE IN FERRO

Tutte le opere in ferro esterne, escluse quelle zincate, saranno dipinte con prodotti antiruggine e/o ferromicacei. Colori a scelta della DL.

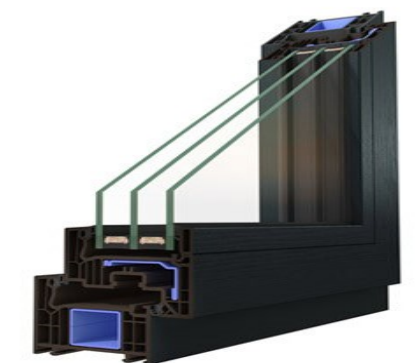
16) SERRAMENTI ESTERNI - INTERNI

a) Serramenti esterni:

Le finestre e le porte delle unità immobiliari saranno realizzate con serramenti in PVC di elevata qualità e primaria marca, apribili ad ante e scorrevoli, spessore cm di legge 5 camere e doppia guarnizione, dotati di persiane scorrevoli colori a scelta della DL; i serramenti verranno dotati di predisposizione per inserimento zanzariera, questa non compresa.

I serramenti esterni, muniti di persiane, saranno dotati di vetrocamera ad elevatissima trasparenza termoisolanti basso emissivi a norma, secondo le specifiche di Legge.

I serramenti esterni, privi di persiane, saranno dotati di vetrocamera con specchiatura antisfondamento e antinfortunistica a norma, secondo le specifiche di Legge.



b) Serramenti interni:

Le porte interne degli alloggi saranno ad anta semplice, cieche lisce, in laminato finitura a scelta dell'impresa costruttrice. Larghezza cm 80, altezza cm 210.



c) Portoncini:

I portoncini di ingresso delle singole unità immobiliari saranno blindati classe 3 con telaio in acciaio verniciato, struttura interna in doppia lamiera in acciaio, e anta apribile di larghezza circa cm 90. Rivestimento interno realizzato con pannelli impiallacciati lisci, in legno e rivestimento esterno con pannello in legno marino o trattato. Serratura con maniglia passante, maniglia interna, spioncino a cannocchiale e fermo di sicurezza.

17) SCALA INTERNA

La scala interna totalmente in vista avrà struttura portante e ringhiere in acciaio verniciato e pedate in legno di semplice fattura e di notevole spessore. Anche la zona ballatoio di arrivo al piano primo avrà eguale ringhiera al fine di perfezionare la continuità della stessa con quella della scala.



18) IMPIANTO IDRAULICO

Tutti i bagni saranno completi degli apparecchi igienico-sanitari.

I lavandini, i vasi a sedere ed i bidet saranno di primaria marca in ceramica di colore bianco.

Le vasche da bagno, se espressamente richieste, saranno in vetroresina di colore bianco complete di scarico automatico ed i piatti doccia saranno a filo pavimento in PVC di primaria marca.

Tutte le rubinetterie per gli apparecchi igienico sanitari installati saranno del tipo monocomando, cromate complete di scarico automatico per lavabo e bidet, il miscelatore monocomando della vasca da bagno, se presente, sarà completo di bocchetta con tubo flessibile cromato e supportato a parete.

Le tubazioni di scarico degli apparecchi al piano e le colonne di scarico verticali saranno in geberit o similare, mentre le tubazioni dell'impianto di adduzione acqua calda e fredda ai singoli apparecchi sanitari, alle cucine, lavatrici e lavastoviglie saranno in multistrato. Si prevede inoltre:



n.2 prese acqua da inserire in apposito pozzetto nel giardino come predisposizione irrigazione (davanti e dietro l'abitazione)

- attacco acqua sanitaria al vano tecnico.

- per la cucina: attacco lavello cucina, attacco per lavastoviglie con rubinetto di presa acqua e sifone a muro,

- attacco lavatrice con rubinetto di presa acqua e sifone a muro, dove indicato a progetto o dalla DL

- per il primo e secondo bagno attacchi doccia o vasca, lavabo, wc, bidet secondo le indicazioni della DL

19) IMPIANTO GAS

Non previsto poiché le unità immobiliari saranno del tipo N0 gas

20) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO IDRAULICO

L'impianto termico sarà autonomo.

Nell'unità immobiliare verrà installata pompe di calore, di cui l'unità centrale sarà collocata nel locale tecnico, di adeguato rendimento assistite da centraline per la gestione totalmente automatica del sistema e di controllo domotico e remoto

L'impianto di riscaldamento avrà terminali a pannelli radianti a pavimento.

L'impianto idraulico totalmente asservito dalla pompa di calore per la produzione di acqua calda sarà completo a servizio di tutte le apparecchiature in precedenza descritte nel par.19.

Tutti gli impianti, i materiali e i sistemi impiegati saranno rispondenti alle normative vigenti e garantiranno agli edifici elevati rendimenti e una classe energetica A ai fini del contenimento dei consumi energetici .

21) IMPIANTO CONDIZIONAMENTO

a richiesta del cliente verrà realizzato un impianto di ventilazione meccanica e raffrescamento

22) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico verrà realizzato a norme CEI, in guaina, di apposito diametro minimo dm 20, posata sottotraccia nelle pareti ed a pavimento. Sarà installato adottando materiale di costruzione B-ticino serie living now. placca in plastica o similari di pari qualità e sarà protetto da centralino da appartamento con salvavita con separazione della protezione della forza motrice da quella dell'impianto di illuminazione. Inoltre sarà prevista la predisposizione per impianto ad alta tecnologia per collegamento fibre ottiche mediante presa input all'esterno collocata nei pressi del locale tecnico.

Per ogni unità abitativa è prevista la singola dotazione minima di punti luce e prese luce/f.m.:

Soggiorno:

n. 3 punti luce devianti

n. 1 presa 16A

n. 3 prese 10A

n. 1 presa tv

n. 1 punto presa telefono wife five

n. 1 punto luce interrotto ingresso

n. 1 punto allacciamento cronotermostato incluso

Cucina:

n. 1 punto luce interrotto

n. 1 punto alim. Cappa

n. 1 punto alim. cottura

n. 2 prese 16°

n. 1 prese 10A

Disimpegno:

n. 1 punto luce deviato

Bagni:

n. 3 punti luce interrotti

n. 1 aspiratore incluso (ove necessario)

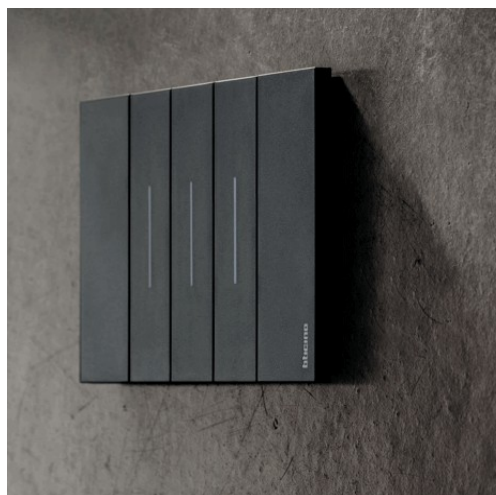
n. 1 presa 10A

n. 1 presa 16A per lavatrice (ove necessario)

Camere:

n. 2 punto luce deviato

n. 2 punto luce interrotto



n. 2 prese 10A
n. 1 presa tv

portici

n. 2 punto luce (lampada da esterno esclusa) per ogni singolo portico.

Sottotetto: (se accessibile)

predisposizione solo tubo vuoto per linea 230v, in apposita scatola incassata a muro e punto luce deviato.

Impianto videocitofonico:

impianto completo con posto interno ed esterno nei pressi dell'ingresso (cancello pedonale)

Impianto antintrusione:

Sarà realizzato un sistema di allarme antifurto casa wireless, provvisto di centralina e sensori, gestibile anche da remoto

Giardini privati esterni:

predisposizione in pozzetto solo tubo per luci esterne come da progetto.

Impianto tv e fibra ottica:

Verrà installato un impianto TV completo di gruppo antenne riceventi centralino amplificatore di potenza per la ricezione delle principali reti nazionali e private, compresa antenna satellitare, le linee di distribuzione saranno eseguite con cavi coassiali posti dentro tubazioni in P.V.C. incassate.

Sono previste n.5 prese tv di utilizzazione nelle posizioni richieste dagli acquirenti e laddove non specificatamente richiesto in soggiorno, camere e cucina.

Si prevede n. 2 punti fibra a parete posizionati a scelta del cliente

Cancello carraio.

Predisposizione motorizzazione con pozzetto e tubo linea elettrica vuoto vicino al cancello per ogni singola utenza.

Cancelli pedonali:

cancelli provvisti di apertura elettrica a distanza dal video citofono interno.

Sistema fotovoltaico:

L'impianto elettrico sarà integrato da sistema fotovoltaico con moduli collocati a tetto per una potenza elettrica garantita pari a circa 6,0 KW (e oltre se scelto dell'acquirente) per ogni unità completo di inverter ,quadri e batterie di accumulo per complessivi circa 10 kw

23) OPERE ESTERNE

La strada di' accesso carraio e pedonale all'interno sarà realizzata in elementi autobloccanti e cordoli con sottostante posa di tessuto non tessuto per evitare la formazione di erbacce.

Le recinzioni sono già presenti. Sarà completato il perimetro delle stesse verso il lato sud-ovest utilizzando eguale tipologia di quelle esistenti.(muretto in ca con sovrastante recinzione di semplice fattura in metallo verniciato)

I cancelli di ingresso pedonale e i pilastri di sostegno saranno realizzati in ferro preverniciato con prodotti idonei. Il cancello dell'ingresso carraio sarà realizzato in metallo verniciato con identici prodotti.

L'ingresso pedonale sarà dotato di cancello metallico zincato con serratura elettrica e impianto video-citofonico.

E' prevista la posa di n.1 pozzetto in cls cm 25x25 contenenti la derivazione dell'energia elettrica per eventuale illuminazione delle aree esterne delle singole proprietà, e altro pozzetto contenente rubinetto acqua per eventuale utilizzo in giardino.



E' prevista la realizzazione di vasca interrata di circa 2000 litri per la riserva acqua meteorica che potrà essere anche utilizzata per irrigazione giardino mediante impianto realizzato a cura della committenza. Il terreno antistante le unità immobiliari sarà opportunamente livellato in funzione delle quote previste. Non è prevista la fornitura di ultimo strato terreno vegetale, la fresatura e la semina a verde.

24) OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNA COMUNI

Le opere di urbanizzazione all'interno di tutta la lottizzazione quali la strada interna, i parcheggi, l'illuminazione stradale, i, la sistemazione a verde, i manufatti tecnologici, etc... saranno realizzati in ottemperanza dei disposti progettuali .

L'illuminazione sarà realizzata avendo cura di consentire un accesso sicuro e di piacevole effetto visivo.

25) MODIFICHE ALLE DOTAZIONI DI BASE DELLE SINGOLE UNITA'

Eventuali richieste di modifica delle caratteristiche fin qui elencate da parte dei singoli acquirenti, laddove non espressamente richieste in sede di compromesso, dovranno essere comunicate all'Impresa Esecutrice per iscritto, la quale potrà accettare o meno a suo insindacabile giudizio, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori.

Le modifiche apportabili potranno interessare anche la distribuzione interne dei locali, fatti salvi i rapporti e le dimensioni prescritti dalle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, la conformazione strutturale ed impiantistica del fabbricato, nonché l'impostazione progettuale di base.

La società costruttrice, comunicherà agli acquirenti i siti dove visionare e scegliere i materiali (pavimenti, rivestimenti, porte, placche, sanitari, ecc.) di capitolato. I tempi entro i quali saranno possibili tali scelte saranno dettate dall'impresa costruttrice, in ragione dello stato di avanzamento dei lavori.

Resta inteso che, qualora alla parte venditrice non sopraggiunga alcuna richiesta da parte dell'acquirente nei modi e nei tempi previsti, viene dato tacito assenso alla realizzazione delle opere come specificato dalla presente, dagli elaborati di progetto e comunque secondo le indicazioni della D.L. e/o dell' Impresa Esecutrice, senza l'obbligo di preavviso nei confronti dei futuri acquirenti.

Per quanto riguarda le finiture e gli aspetti architettonici dei fabbricati e gli ambiti comuni la parte venditrice fa riserva a suo insindacabile giudizio, dell'Impresa Esecutrice e della Direzione Lavori, di apportare in corso d'opera tutte quelle modifiche che dovesse ritenere utili senza l'obbligo di preavviso nei confronti dei futuri acquirenti.

Eventuali ritardi della consegna dovuti alla realizzazione di opere extra capitolato non dovranno essere imputati né alla parte venditrice, né all'Impresa Costruttrice.

Nessuna attività lavorativa di figure esterne non autorizzate dall'Impresa Principale Appaltatrice dei Lavori sarà possibile nel periodo di attività del cantiere installato, fino ad ultimazione dei lavori.

26) CONCLUSIONI

Tutte le opere realizzate, ottempereranno ai minimi requisiti delle vigenti normative previste in materia.

Se previsto, l'Impresa Costruttrice rilascerà debita documentazione tecnica.

Questo documento è da considerarsi puramente indicativo delle opere che verranno realizzate e verrà eventualmente integrato con specifici aggiornamenti, debitamente comunicati dalla parte venditrice alla parte acquirente.

Per quanto non specificato nel presente capitolato e nelle successive integrazioni farà comunque fede quanto dettato ed impartito dalla Società Costruttrice e dalla D.L. senza obbligo di preavviso nei confronti dei futuri acquirenti.

Le immagini sono indicative e a puro scopo illustrativo

La Società costruttrice