

## CAPITOLATO DI VENDITA

*“Ville nel verde del Borgo di Basovizza”*

## 1. PREMESSA

Il presente capitolato di vendita ha la finalità di indicare le principali caratteristiche costruttive del nuovo intervento edilizio che verrà realizzato su di un lotto indicativamente pianeggiante sito in prossimità del borgo di Basovizza nel Comune di Trieste; il progetto prevede la realizzazione di n. 6 unità abitative monofamiliari, di cui due accostate, con annessi giardini privati e posti auto anch'essi privati. L'accesso avverrà dalla Strada Statale 14 in Località Basovizza.

Si fa presente che tale capitolato di vendita potrà subire in ogni caso delle suscettibili variazioni durante la fase di realizzazione degli edifici, sia per caratteristiche riportate sia per dimensioni rispetto al progetto depositato presso l'Amministrazione Pubblica. Si fa presente inoltre che, in quanto il lotto situato all'interno di area con vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, tutte le opere esterne e le relative finiture potranno subire modifiche in quanto soggetto all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica vincolata ai pareri della Commissione del Paesaggio e della Soprintendenza dei beni Culturali del FVG.

I marchi delle aziende fornitrici riportati e indicati all'interno del presente capitolato sono puramente indicativi; gli stessi sono citati in quanto hanno lo scopo esclusivamente di indicare le principali caratteristiche dei materiali prescelti, ma potranno subire variazioni in corso d'opera. Come sopra, tutte le immagini riportate all'interno del capitolato hanno esclusivamente lo scopo di indicare le principali caratteristiche dei materiali prescelti.

Si fa presente inoltre che la Direzione Lavori, a sua insindacabile discrezionalità, potrà provvedere a varianti in corso d'opera. In fase di realizzazione l'Impresa di costruzione e la Direzione Lavori si riservano, nell'eventualità, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle varianti che si possano rendere necessarie per motivi di carattere tecnico, funzionale, estetico o collegati alle procedure urbanistico – edilizie, senza che tali modifiche vadano ad inficiare sul valore economico delle singole unità abitative.

Tutti gli interventi e le relative varianti saranno approvati preventivamente dalla Direzione Lavori.

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERE

L'intervento, come sopra riportato, prevede la realizzazione di n. 6 unità abitative unifamiliari, principalmente divise in due tipologie costruttive; quattro unità monofamiliari indipendenti, e due unità indipendenti ma accostate tra loro. Si riportano di seguito le principali caratteristiche dimensionali delle stesse:

### 2.A - Quattro unità abitative di tipo A

- 182,00 mq lordi totali, di cui 95,00 al piano terra (zona giorno) e 87,00 al piano primo (zona notte)
- 6,00 mq di bussola d'ingresso al piano terra
- 5,00 mq di locale tecnico con accesso esterno
- aree di parcheggio esterne di proprietà tra i 30,00 mq e i 45,00 mq
- giardini di proprietà con anche aree pavimentate tra i 320,00 qm e i 620,00 mq

### 2.B - Due unità abitative di tipo B

- 151,00 mq lordi totali, di cui 79,00 al piano terra (zona giorno) e 72,00 al piano primo (zona notte)
- 5,00 mq di locale tecnico con accesso esterno
- aree di parcheggio esterne di proprietà tra i 30,00 mq e i 45,00 mq
- giardini di proprietà con anche aree pavimentate tra i 160,00 qm e i 360,00 mq

Ogni singolo edificio sarà composto da un corpo di fabbrica su due piani fuori terra, con al piano terra la zona giorno dotata di bagno e lavanderia, vano ripostiglio/dispensa (esclusivamente nella tipologia A), bussola d'ingresso (esclusivamente nella tipologia A), angolo cottura abitabile (modificabile in cucina separata), zona pranzo e soggiorno, dal quale, tramite una scala a vista sullo stesso sarà possibile accedere alla zona notte dotata di due camere singole, un bagno-wc e una camera padronale con bagno riservato. Esternamente sarà presente un locale tecnico dove saranno alloggiati tutti gli impianti necessari al corretto funzionamento dell'edificio, oltre che delle aree pavimentate antistanti la zona giorno con annesso pergolato e aree di parcheggio scoperte composte da pavimento drenante.



NOTA: il presente render è puramente indicativo e ha il solo scopo di rappresentare le forme architettoniche delle nuove unità abitative.

### 3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Gli edifici saranno realizzati con struttura portante in cemento armato sia per l'impostazione dei pilastri che per la formazione delle travi principali, il solaio controterra presenterà intercapedine con igluu a norma di legge, mentre il solaio interpiano sarà in latero cemento con una porzione in soletta piena nella zona antistante la scala. Le pareti esterne presenteranno muratura in blocchi tipo Poroton, mentre internamente verrà realizzata una controparete in cartongesso con telaio da 50 mm, doppia lastra e interposta lana di roccia, il tutto necessario ai passaggi impiantistici. Le pareti interne saranno in cartongesso con telai da 75/100 mm, doppia lastra e interposta lana di roccia.

La copertura sarà invece composta tra travatura principale e secondaria in legno tipo XLam di varie dimensioni e relativo tavolato a chiusura; tale copertura resterà a vista esclusivamente nella camera padronale, mentre nelle due camere secondarie e nei bagni verrà realizzato un controsoffitto in cartongesso. Lo stesso verrà realizzato anche nell'intero piano terra.

I serramenti saranno in alluminio di diverse dimensioni e aperture ad anta ribalta, vetrocamera e caratteristiche a norma di legge, con tapparelle in pvc coibentate e cassonetto sottocappotto con movimentazione elettrica (non su tutti i serramenti); si ricorda che le forme/specchiature, materiali e coloriture potranno subire modifiche in quanto vincolate all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica.

Le facciate presenteranno isolamento a cappotto di diversi spessori in relazione alle esigenze costruttive, con caratteristiche a norma di legge, il quale verrà completato mediante rasatura con fibra di vetro e finitura in marmorino. Alcune porzioni di facciata potranno presentare dei rivestimenti composti da diversi materiali (lignei o compositi, piastrelle, etc.) anch'essi vincolati all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica.

Le coperture sia piane che a falde presenteranno, oltre alle obbligate stratigrafie da normativa (isolamenti, guaine, etc.), una finitura in lamiera graffiata con tonalità e colore brunito, come tutte le scossaline, pluviali, gronde o elementi metallici.

Le stesse caratteristiche verranno riproposte sulle pergole a completamento delle aree esterne pavimentante, oltre che alle aree parcheggio di proprietà.

Anche per quanto riguarda le lattonerie/pergole il tutto è vincolato a quanto verrà autorizzato da un punto di vista Paesaggistico.

#### 4. FINITURE E RIVESTIMENTI

Tutte le pavimentazioni interne, con l'esclusione dei bagni, bussole e lavanderie, presenteranno legno del tipo preferito di spessore indicativo 12 mm, di cui 3 mm di parte nobile, ad incastro con incollaggio mediante collante bicomponente sulla sottostante caldana; a perimetro verrà installato battiscopa commerciale di colore bianco. Le interruzioni del pavimento, ove necessario, verranno coperte da coprigiunto in alluminio.



Per la pavimentazione dei bagni è prevista la fornitura e posa di piastrelle in gres porcellanato di dimensioni indicative 60 x 60 cm (tipo Porcellanosa, Ceramiche Keope, o similare) con colori a scelta. I rivestimenti a parete presenteranno piastrelle in gres porcellanato di dimensioni indicative 60 x 60 cm o 60 x 120 cm (tipo Porcellanosa, Ceramiche Keope, o similare) con colori a scelta; le stesse verranno posate fino ad una altezza di 120 cm, con l'esclusione della docce che presenteranno un'altezza di 240 cm.



Le pareti interne verranno finite con pittura lavabile traspirante di colore bianco e mano di isolante acrilico, previa idonea stuccatura di tutte le pareti e contropareti in cartongesso. La stessa finitura verrà realizzata su tutti i controsoffitti. Qualsiasi modifica dovrà essere concordata con la società proponente prima dell'inizio delle opere per mezzo della DL.

Anche le pavimentazioni esterne saranno finite con piastrelle in gres fine porcellanato, dimensioni indicative 30 x 60 cm (tipo Porcellanosa, Ceramiche Keope, o similare) con grado di rugosità antiscivolo pari a R11.

Come già sopra riportato, alcune porzioni di facciata potranno presentare dei rivestimenti composti da diversi materiali (lignei o compositi tipo Deko o similare, gres tipo Porcellanosa o Ceramiche Keope o similare). Si ricorda che tutte le finiture esterne sono vincolate all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica che ne autorizza, forme, misure, colori etc.

## 5. SANITARI E RUBINETTERIE

I sanitari (bidet e wc) saranno del tipo a pavimento o sospesi tipo Noken Porcellanosa Bathroom, Flaminia, o similari, gli sciacquoni e le placche saranno scomparsa nelle pareti della Geberit.



Le rubinetterie saranno del tipo a miscelatore marca Noken Porcellanosa Bathroom, Ritmonio o similari, ad incasso nelle docce con soffione a parete e doccetta.





Sono previsti piatti doccia misure standard marca Noken Porcellanosa Bathroom, Duravit o similari, di colore bianco o similari, previa idonea impermeabilizzazione del sottofondo, oltre che di tutte le pareti interne alla doccia stessa (azone bagnate).

Non sono compresi nel presente capitolato, lavandini e relativo mobilio, box doccia, e tutto ciò che non è espressamente indicato.

## 6. PORTE INTERNE ED ESTERNE

Le porte interne saranno in laccato bianco marca Garofoli, Flessya (Dorica Castelli) o similare, senza pantografature, di dimensioni standard come da progetto (70 x 210 cm o 80 x 210 cm) e campionatura, con maniglie e ferramenta cromo satinato marca Hoppe, Olivari o similari.

La porta blindata esterna sarà della marca Metalnova o similare, coibentata come da normativa a 6 punti di chiusura. Le caratteristiche di forma, colore, pantografatura, finitura, etc. sono vincolate a quanto verrà autorizzato da un punto di vista Paesaggistico, con conseguente possibilità che la stessa sia un elemento in continuità con i serramenti in alluminio limitrofi.





## 7. IMPIANTI MECCANICI E IDROSANITARI

L'edificio (impianto autonomo per ogni unità abitativa) sarà dotato di un sistema di climatizzazione invernale ed estiva e per la produzione dell'acqua calda sanitaria integrato alimentato da una pompa di calore ad alta efficienza di tipo aria/acqua. L'impianto sarà dotato di un accumulo d'acqua da 500 litri ed impiegherà unicamente energia elettrica per il suo funzionamento.

I terminali di erogazione dell'energia termica saranno costituiti da un sistema radiante a pavimento per il periodo invernale e da unità ad aria per il raffrescamento estivo (tipo split). Questi due sistemi abbinati consentono di raggiungere i più alti livelli di comfort abitativo, gestendo con rapidità e precisione i carichi termici.

L'edificio sarà inoltre dotato di un campo fotovoltaico in grado di ridurre i consumi energetici dell'impianto di climatizzazione.

Gli scarichi e le tubazioni saranno in polietilene tipo Geberit o equivalenti, con diametri variabili in relazione alle esigenze (DN 110-90-75-50-40), la distribuzione idrica per acqua calda e fredda sarà eseguita in tubo multistrato a pinzare con diametri che variano a seconda della portata di acqua richiesta, mentre all'interno di ogni bagno saranno previste le valvole generali di intercettazione acqua calda e fredda.

## 8. IMPIANTI ELETTRICI

Ogni edificio sarà dotato del proprio contatore di energia elettrica posto al di fuori della proprietà e comunque come da indicazione dell'ente erogatore del servizio.

Internamente all'unità abitativa sarà presente il Quadro Elettrico generale dal quale si svilupperanno tutte le linee interne; verrà realizzato l'impianto di illuminazione (con l'esclusione dei corpi illuminanti), le linee luce e di forza, la linea dedicata per il piano cottura ad induzione, le linee dedicate per gli impianti di riscaldamento e di raffrescamento, l'impianto antenna con derivazioni interne e l'impianto telefonico con relativa linea interna e predisposizione per l'allacciamento (non compreso il cablaggio con rete Ethernet di tutte le stanze dell'edificio).

I frutti e relative mascherine saranno della Vimar serie Idea o similare di colore bianco.

Verranno realizzate le linee di illuminazione esterna, con l'esclusione dei corpi illuminanti, oltre che l'impianto citofonico con relativa pulsantiere esterna.

## 9. AREE ESTERNE E PARTI COMUNI

La strada privata di proprietà comune presenterà una pavimentazione impermeabile in cemento graffiato, mentre i confini tra i singoli lotti saranno caratterizzati dall'alternanza di muratura piena rivestita in lastre di gres effetto pietra a taglio e pannelli in acciaio color grigio polvere.

Le pavimentazioni dedicate ad area parcheggio, sia private che comuni, presenteranno masselli drenanti alloggiati sul sottostante sottovaglio in ciotoli da fiume.

Anche in questo caso tutte le finiture sono soggette all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica con conseguente vincolo per la loro realizzazione.



Pavimento in masselli drenanti  
Pavimentazione drenante



Lastre in gres effetto pietra  
Pavimentazione impermeabile



Cemento graffiato  
Pavimentazione impermeabile

## 10. NOTE FINALI

Si fa presente che il presente capitolato di vendita è stato redatto dallo studio di progettazione architettonica e strutturale "BDP Studio" incaricato della progettazione del nuovo complesso immobiliare. Le specifiche tecniche riportate, come già citato precedentemente, potrebbero subire delle variazioni dovute all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica che ne vincola l'aspetto esteriore sia per forme che per finiture e materiali, oltre a possibili scelte esecutive che l'esecutore dell'opera sceglierà in corso d'esecuzione, garantendo comunque tutti gli standard urbanistici, tecnici e prestazionali che le norme prevedono.