

CAPITOLATO DI VENDITA

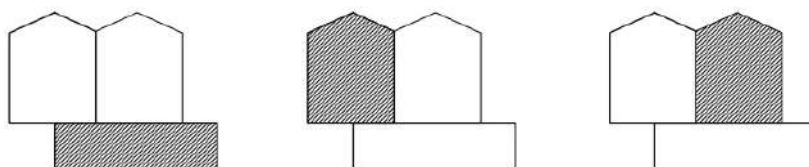


Nuova edificazione in via Cesare Cantù a Trieste

BS IMMOBILIARE

Premessa

Il presente elaborato ha lo scopo di illustrare le caratteristiche principali del progetto di nuova edificazione detto "Scorcola Hills" con le sue 3 abitazioni.



Il capitolato delle opere e delle forniture è suscettibile a variazioni in fase di realizzazione dell'edificio, sia per dimensioni che per caratteristiche, anche rispetto al progetto depositato presso il Comune di Trieste.

Non costituiscono vincolo le immagini, i marchi e modelli delle aziende segnalate nel presente elaborato, che hanno valore puramente indicativo e descrittivo del progetto e dei materiali scelti.

Tutti gli interventi e le eventuali varianti saranno approvati preventivamente dalla Direzione Lavori e dal Committente "BS Immobiliare".

Indice

1. La costruzione
2. L'involucro
3. Gli impianti
4. Le finiture

1. *la Costruzione*

1.1 *Struttura isolata*

La struttura portante è in calcestruzzo armato monolitico dalle platea di fondazione fino alla copertura a falde, compresi i solai interpiano e di copertura, i setti e pilastri, nonché la struttura che alloggia la centrale termica. Tutta la struttura è sottoposta alla verifica e al collaudo previsti dalla normativa antisismica vigente.

Sotto il piano terra, il vuoto sanitario e l'isolamento termico sono previsti in un'unica fase costruttiva con il sistema IsolCupplex® di Pontarolo Engineering, brevettato per la realizzazione di vespai aerati già isolati con EPS Twinpor.

Similarmente, i muri portanti perimetrali sono previsti con il sistema ClimaBlock® di Pontarolo Engineering, un sistema costruttivo innovativo in grado di integrare le capacità di resistenza meccanica del calcestruzzo con le capacità di isolamento termico del polistirene (EPS).

Le pareti divisorie interne alle singole unità immobiliari e le contro-pareti a rivestimento delle murature interne in calcestruzzo sono previste in cartongesso con struttura in acciaio. Le scale interne alle due case bilivello sono previste in carpenteria di legno.

L'isolamento acustico è garantito da sistema anti-calpestio in materiale elastico resiliente tipo Aecosilent Over di Valli Zabban tra le unità immobiliari, e dal sistema anti-vibrante tipo Isolnoise AE di Valli Zabban per il solaio dell'area parcheggio.

1.2 *le Parti comuni*

Sono parti comuni dell'edificio:

- . le fondazioni, le strutture portanti, il tetto
- . le recinzioni e l'area parcheggio (lastrico solare)
- . le scale e la piattaforma elevatrice esterne
- . la centrale termica e il suo portico d'accesso



PONTAROLO
ENGINEERING 

Immagini, loghi e testi di proprietà di Pontarolo Engineering.

Altre informazioni: <https://pontarolo.com>

3. *l'Involucro*



2.1 *le Facciate*

Il nuovo edificio ha rivestimenti dedicati a ogni sua forma.

Le case ai piani in elevazione hanno rivestimento esterno in intonaco a finitura granulata (c.d. marmorino) arricchito da un bugnato a griglia larga.

La casa al piano terra ha rivestimento esterno in lastre o pannelli in pietra tipo calcarea che si innesta a quota giardino sul prato o sul marciapiede previsto in doghe tipo legno larice.

2.2 *altri Rivestimenti*

La copertura è rivestita in metallo tipo lamiera di acciaio zincato con finitura esterna in lamina di alluminio verniciata; il manto di copertura è accoppiato ad un elemento isolante in polistirene espanso di idoneo spessore.

L'area parcheggio con accesso in quota strada, è prevista in lastrame di porfido squadrato o a posa incerta; le scale esterne e comuni sono previste rivestite in pietra tipo arenaria, similamente alle parti in muratura della nuova recinzione sulla pubblica via.

Il volume della centrale termica è rivestito in pietra calcarea.

Immagine: studio dei rivestimenti

2.3 *i Serramenti esterni*

- Sistema di profili per finestre REHAU Geneo® in materiale RAU-FIPRO®
 - Al piano terra tutte le finestre sono portefinestre. Al piano primo le finestre hanno davanzale ribassato “alla parigina” con davanzale di sicurezza in vetro o in ferro esterno. Al piano secondo sono ampie vetrate e portefinestre.
 - Le finestre e portefinestre di ampiezza regolare sono dotate di sistema di apertura a doppia anta battente con anta a ribalta, tutte le camere da letto hanno tapparelle avvolgibili in alluminio e zanzariera. Le finestre e portafinestre di larghezza maggiore hanno sistema d'apertura ad anta scorrevole.
 - Le finestre hanno colorazione interna bianca ed esternamente hanno una copertina (cover) in alluminio in colore RAL a scelta della Direzione lavori.
 - Le maniglie e ferramenta sono bianche.
 - Profondità profilo: 86 mm - Triplo vetro, doppia camera con gas argon incluso.
 - Trasmittanza termica: Valore Uf: 0,73 W/m² K (valore variabile a media profilo/vetro)
 - Sicurezza contro le effrazioni: fino alla classe di resistenza 3
 - Isolamento acustico: fino alla classe di protezione 5
-
- Le verande e le bussole hanno sistema di profili per sfinestre Euro Design 70® di REHAU con rinforzo in acciaio zincato;
 - Profondità di profilo 70 mm - Doppio vetro camera con gas argon incluso.
 - Trasmittanza termica Valore Uf: 1,3 W/m² K
 - Sicurezza contro effrazioni fino alla classe di resistenza 2
 - Isolamento acustico fino alla classe di protezione 4
-
- I portoncini di ingresso sono in pvc fibro rinforzato con rinforzo in acciaio zincato, hanno pannelli decorativi esterni realizzati in alluminio verniciato, il colore interno è bianco, il colori esterno è RAL e a scelta della DL. Ferramenta, maniglia, rosetta e protezione sono in INOX (pettinato) di serie.



Immagini, loghi e testi di proprietà di Rehau S.p.A.

Altre informazioni: <https://www.rehau.com/it-it>

3. *gli Impianti*



3.1 *Meccanici*

La centrale termica a progetto è comune e prevede l'uso di un generatore con sistema integrato a tecnologia a pompa di calore per l'impianto di riscaldamento, raffrescamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

- Pompa di calore tipo IMMERGAS MAGIS M26T aria-acqua splittata
- Boiler di accumulo da 500 litri per l'acqua calda.
- Collettori solari tipo IMMERGAS modello CP4XL, posti sopra la copertura.
- Impianto fotovoltaico con 24 pannelli in silicio mono cristallino da 415 W/cad. posti sopra la copertura.
- Riscaldamento radiante a pavimento.
- Scaldasalviette nei bagni.
- Raffrescamento a ventilconvettori idronici (c.d. split) – tot. 3 per abitazione.

L'impianto idro sanitario e di scarico fognario sono progettati secondo normativa vigente.



Immagini, loghi e testi di proprietà di Immergas S.p.A.

Altre informazioni: <https://www.immergas.com/in-italia>

3.2 *Elettrico*

L'impianto elettrico è progettato secondo i requisiti minimi dell'Allegato A della norma CEI 64-8/3 – livello 1. Le parti comuni ed ogni unità abitativa hanno un contatore di energia dedicato che sarà posto all'esterno e posizionato nei pressi dell'ingresso pedonale dalla via.

- L'impianto elettrico di ogni appartamento comprende il circuito sotto traccia 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, punti di allaccio dei ventilconvettori, derivazioni ai punti luce, punti di comando, punti prese tv digitale terrestre, satellitare, telefono, videocitofono, ecc.
- L'impianto elettrico delle parti comuni è realizzato per l'alimentazione trifase ed idoneo per l'alimentazione dell'illuminazione e dei carichi elettrici condominiali (piattaforma elevatrice, cancelli, impianto a pompa di calore, ecc...).
- Sono predisposti gli allacciamenti per le colonnine di ricarica per le automobili elettriche sull'area di parcheggio comune.
- Placche e frutti terminali sono previsti in Tecnopolimero tipo Vimar Plana o simile.



VIMAR

energia positiva

Immagini, loghi e testi di proprietà VIMAR SpA

Altre informazioni: <https://www.vimar.com/it/it>

4. *le Finiture interne*



4.1 *Porte interne*

porte da interni reversibile, con cerniere a scomparsa in chiave contemporanea tipo:

modello REVO

finitura SELENITE

marchio EDILGREEN

4.2 *i Pavimenti in legno*

Doghe in legno prefinito rovere spessore 10mm, Spazzolato rustico verniciato a scelta:

- “trasparente naturale”
- “grezzo freddo”



4.3 *i Rivestimenti e Pavimenti*

Piastrelle effetto PIETRA in gres porcellanato serie SHALE formato 60x60 e/o 60x120

colori vari



COLORI

	MOON
	SAND
	TAUPE
	GREIGE
	ASH
	DARK

Piastrelle effetto MARMO in gres porcellanato

serie SENSI SIGNORIA

formato 60x60 e/o 60x120

colori vari



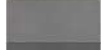
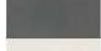
							
GRIGIO SIENA	LILAC GREY	PORT GOLD	CALACATTA VENA ORO	ROMA IMPERIALE	LABRADORITE	CALACATTA MICHELANGELO	STATUARIO LIGHT

CAPITOLATO DI VENDITA

Piastrelle effetto CEMENTO in gres porcellanato
serie NUANCES

formato 60x60 e/o 60x120

colori vari

	BIANCO
	GRIGIO
	ANTRACITE
	NERO
	AVORIO
	TORTORA
	CIPRIA
	MARRONE
	SALVIA
	CIELO
	FIAMMA



4.4 *i Sanitari*

BIDET E WC serie MODE finitura bianco opaco, a scelta:

- sospesi
- a terra filo parete



4.5 *le Docce e Vasche*

PIATTO DOCCIA

in resina effetto pietra
altezza del piatto 2,7cm
disponibile in 8 colori



VASCA

in acrilico
finitura bianco opaco
dimensione 170x80

4.6 *la Rubinetteria*

finitura cromo, comprende miscelatore lavabo, bidet, vasca doccia con soffione e doccino

- 2 modelli a scelta: serie UP+ in stile minimal e raffinato



- serie HASK

con linee essenziali e



5 *note Generali*

TOLLERANZA DIMENSIONALE DEI VANI INTERNI

A migliore individuazione degli immobili vengono approvate e separatamente sottoscritte le planimetrie che restano depositate presso la società BS Immobiliare srl con il cenno che la superficie totale dell'unità immobiliare o l'altezza dell'interpiano, non può risultare inferiore di oltre il 5% e similamente possono variare con lo stesso limite tutte le misure relative a lunghezza e larghezza dei locali interni in cui risulta suddiviso l'immobile.

Rimane tuttavia inteso che, solo per necessità tecnico costruttive, la Direzione Lavori può autorizzare l'inserimento di cassonetti, setti, pilastri, ovvero cavedi tecnici per il passaggio degli impianti, all'interno degli alloggi anche se non preventivamente indicati nelle planimetrie sottoscritte.

In tale eventualità la parte promissaria acquirente non ha diritto ad alcuna forma di indennizzo ne tanto meno esercitare azioni di rivalsa nei confronti della parte venditrice.

Prende espressamente atto la parte promissaria acquirente che, nelle planimetrie e grafici illustrati, i disegni raffiguranti sanitari, mobili od altro sono solo indicativi di un'ipotetica e non impegnativa utilizzazione degli ambienti.

NOTE

Sono escluse tutte le opere e finiture non espressamente descritte nel presente capitolato; in particolare sono esclusi:

A) Controsoffitti (ove questi non espressamente indicati sulle piante);

B) Arredi fissi e mobili (cucina, lavabo e mobilio dei bagni, mobili)

C) Corpi illuminanti, colonnine di ricarica.

D) Le verande sui terrazzi al secondo piano (disponibili su richiesta).

E) Le recinzioni di confine e su pubblica via.

D) Gli ascensori interni delle case bi-livello (disponibili su richiesta).

La Direzione Lavori si riserva, durante tutta l'esecuzione dei lavori, la facoltà di apportare varianti al progetto approvato dal Comune.

La BS Immobiliare srl si riserva la facoltà di apportare varianti e modifiche agli elementi descritti nel presente capitolato, purchè ciò non ne diminuisca il valore oppure le caratteristiche prestazionali.

Tutti gli impianti sono progettati 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 da BS Immobiliare srl.

Nel caso in cui venissero accettati gli scorpori dei seguenti materiali di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, questi saranno computati detraendo al prezzo di costo di BS Immobiliare srl il 20% per mancata fornitura.

Nel caso venissero accettate varianti ai seguenti materiali di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, questi saranno computati detraendo il prezzo di costo di BS Immobiliare al costo della nuova fornitura.

Tutte le eventuali varianti all'interno dell'appartamento saranno preventivamente verificate, dal punto di vista urbanistico e normativo, dalla Direzione Lavori.

Gli eventuali scorpori e/o varianti saranno computati da BS Immobiliare srl che dovrà controfirmarli prima dell'esecuzione di tali opere.

Per quanto non precisato o non previsto nelle antecedenti descrizioni delle opere si fa riferimento alle tavole di progetto e alle disposizioni della Direzione Lavori.

TRIESTE, LI' _____

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO _____