

Complesso residenziale “Il Borgo dell’Isola”

Loc. Isola Rossa – Lotto F4.8 Trinità d’Agultu e Vignola (OT)

Capitolato di vendita



Aggiornato Settembre 2022

1. Premessa

Il progetto “Il Borgo dell’Isola” è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora per vacanze di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale.

L’intervento edificatorio nasce all’interno del piano di lottizzazione in zona F4.8, in Località Isola Rossa, a breve distanza dalle bellissime spiagge e dal mare incontaminato, in un ambito elegante, tranquillo e immerso nel verde, caratterizzato da una bassa densità insediativa e da tipologie edilizie raffinate.

La privacy, il confort abitativo e la sicurezza sono garantite dalla scelta di prevedere un limitato numero di abitazioni all’interno di un vasto comparto interamente privato, accessibile attraverso tre varchi di ingresso dal quale si diparte la viabilità interna riservata ai residenti.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche moderne, eleganti ed essenziali, che si sposano in armonia con i materiali di finitura tipici del luogo e che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, che costituiscono unità abitative autonome ubicate all’interno di lotti indipendenti.

Confort energetico, tecnologia e qualità pongono ogni residenza ad un livello esclusivo di eccellenza.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

2. Descrizione dell’intervento

2.1 Localizzazione

Il progetto sorge nella rinomata località turistica di Isola Rossa nel Comune di Trinità d’Agultu e Vignola ed è inserito in un ambito residenziale collocato a distanza pedonale dalle spiagge e dal mare, già dotato di tutti i servizi primari e ottimamente collegato al centro del borgo turistico.

2.2 Consistenza

L’area interessata dall’intervento “Il Borgo dell’Isola” ricade nel P.di.L. in zona F4.8, all’ingresso della località turistica, in corrispondenza strada provinciale 39 di accesso all’agglomerato costiero, ed in prossimità di un supermercato di media entità, di recente costruzione.

Come da destinazione urbanistica prevista dal P.di.L., l’intervento in progetto ricade in una zona destinata alla realizzazione di residenze.

L’area sarà a breve dotata delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, quali: rete idrica e fognaria, rete elettrica, telefonica e viabilità stradale, per le quali è stato già rilasciato il relativo permesso a costruire.

TIPOLOGIA UNITA’ IMMOBILIARI

La tipologia dominante degli edifici è quella della villa unifamiliare, bifamiliare e trifamiliare, con giardino e piscina su richiesta, distribuita su un unico livello di piano e al limite con livelli di pavimento sfalsati per garantire la distribuzione dei volumi secondo l’andamento naturale del terreno, limitando in tal modo significativi movimenti terra e ville.

Relativamente ai parcheggi privati, si prevede la realizzazione di posti auto ubicati all’interno

dei lotti ed a livello della strada, sistemati secondo l'orografia del terreno ed integrati ai giardini. L'inserimento dei posti auto sarà mitigato mediante la realizzazione di opere a verde.

2.3 Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

L'accesso alle residenze dalla strada di lottizzazione avviene per mezzo di cancelli pedonali e carrai. Da tali ingressi, mediante camminamenti esterni pavimentati si accede ai fabbricati ed alle aree esterne di pertinenza.

La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

2.3.1 pavimentazioni esterne come da progetto definitivo;

2.3.2 delimitazioni tra i lotti realizzati mediante siepe.

Dal momento della consegna dell'unità immobiliare la manutenzione e la cura delle aree a verde sarà a carico dei relativi proprietari.

Vengono posti in opera, nelle strade comuni nel piano di lottizzazione, lampioni su stelo con diffusore, scelti dalla Direzione Lavori, dotati di lampade fluorescenti a basso consumo, comandati da cellula fotoelettrica e crepuscolare, allacciati al contatore generale.

2.4 Reti tecnologiche

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di illuminazione pubblica.

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori.

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori delle utenze collocati negli appositi spazi.

2.5 Parti comuni

Sono parti comuni del piano di lottizzazione:

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: la viabilità interna di piano ed i relativi accessi dalla viabilità pubblica (cancelli, sbarre ecc.) gli acquedotti, le fognature, la rete idrica, la rete di illuminazione pubblica e la rete di energia elettrica, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi a bordo del lotto di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;
- le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

3 Descrizione delle opere e delle finiture

3.1 Opere strutturali

3.1.1 Scavi e fondazioni

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

Le fondazioni sono del tipo a trave rovescia eseguite in calcestruzzo opportunamente armato.

Le profondità, le sezioni, il dosaggio del calcestruzzo per le fondazioni, come pure la sezione ed il tipo di ferro saranno stabilite in base al progetto relativo alle opere in cemento armato redatto dall'Ingegnere calcolatore.

3.1.2 Vespai e sottofondi

Tutti i vani a contatto del terreno, risultanti tra le travi di fondazione, sono protetti con idonei vespai in ghiaia o con elementi tipo 'igloo'. A seguire un foglio in polietilene, ed uno strato isolante in polistirene estruso dello spessore di 2-5 cm. Dopo aver collocato gli accessori per gli impianti sanitari ed elettrici, la fondazione viene completata mediante il gettito di una soletta in calcestruzzo dello spessore di 10 cm. con armatura ridotta.

3.1.3 Struttura portante verticale

La struttura in elevazione, dimensionata in conformità alla normativa antisismica vigente, è realizzata in blocchi portanti di termolaterizio dello spessore minimo di cm. 30 posti in opera con malta di allettamento. Nelle parti di muratura e fondazione poste sotto la quota del piano terra si prevede l'impermeabilizzazione con guaina bituminosa.

3.1.4 Struttura portante orizzontale

La struttura portante orizzontale, costituita dal solaio di copertura inclinato del piano terra, è realizzato in legno lamellare con finitura spazzolata bianca o nel caso lo preveda il progetto definitivo in latero - cemento dello spessore di cm. 24 (20+4) e realizzato con travetti prefabbricati in cemento provvisti di fondello in laterizio e pignatte di alleggerimento laterizie. Completano il solaio in getto della caldana in calcestruzzo C25-30 e rete elettrosaldata.

3.1.5 Scale e balconi

Le rampe ed i pianerottoli intermedi delle scale esterne di collegamento tra i livelli sfalsati sono realizzati con struttura in cemento armato e sono rivestite in ceramica o granito.

3.2 Opere di completamento

3.2.1 Murature divisorie

Tavolati interni in mattoni forati sp. cm. 8 in tutti i locali o in cartongesso a discrezione della D.L.

Le murature di separazione tra due unità immobiliari confinanti (bi/tri-familiare) sono realizzate con doppio tavolato in mattoni forati sp. cm. 12 con interposto pannello acustico tipo ACOUSTIC WALL sp. cm. 3 per le pareti non portanti di divisione degli alloggi.

322 Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. Il tetto presenta le seguenti caratteristiche:

PACCHETTO DI COPERTURA

- Tegole tipo coppo sardo assemblate alla sottostante struttura lignea mediante viti e schiuma poliuretanic
- Assi 30/45 mm
- Travicelli 50/45 mm
- Membrana traspirante
- Isolamento con fibra a legno (160 mm, 200 mm, 240 mm, 300mm)
- Barriera al vapore

Le verande coperte sono realizzate con struttura portante orizzontale costituita da travi in legno lamellare opportunamente dimensionate e sovrastante tavolato in legno maschiato. Il manto di copertura delle verande è realizzato con tegole in coppo tipo sardo posate a mezzo schiuma poliuretanic su sottostante doppio strato di guaina impermeabilizzante dello spessore minimo di mm. 4 di cui, quella più esterna rifinita con scaglie di ardesia. I pilastri di sostegno delle verande sono in legno lamellare o in granito monolitico.

Gli eventuali pergolati esterni sono realizzati in legno come indicato nei progetti.

323 Parapetti

I parapetti esterni dei balconi e le ringhiere delle scale esterne sono realizzati rispettivamente in muratura piena con soglia superiore in pietra locale sp. 5 cm. e in ferro battuto. I corrimani delle scale interne agli alloggi sono realizzati in ferro battuto.

324 Lattonerie

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzate in rame o alluminio preverniciato.

325 Scarichi verticali – Esalatori – Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti.

Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo approvato.

326 Isolamento termico

La coibentazione dei fabbricati è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

327 Isolamento acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli ambienti, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge.

3.3 Opere di finitura

3.3.1 Finitura pareti esterne

Le pareti esterne sono finite in parte con intonachino colorato, in colori chiari (sabbia o comunque a scelta della D.L.) ed in parte rivestite in pietra locale (granito rosa).

Tutte le aperture (finestre, porte finestra e scorrevoli) presentano cornici in granito "giallo San Giacomo" dello spessore di cm. 10 per gli stipiti e l'architrave e di cm. 5 per i davanzali, con finitura sabbata o a mezza punta.

3.3.2 Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti interni delle residenze saranno a scelta della parte acquirente sia per le zone giorno, le camere ed i bagni a scelta tra quanto proposto come campionatura dalla parte venditrice con costo massimo a mq di 35€.

3.3.3 Zoccolini e battiscopa

In tutti i locali non rivestiti sono messi in opera zoccolini battiscopa in ceramica abbinati ai pavimenti o in legno impiallacciato con altezza di 7 cm.

3.3.4 Tinteggiature e verniciature

Gli ambienti interni sono tinteggiati con idropittura lavabile, in tinte chiare, a scelta dell'acquirente, date a due mani oltre una mano di fissativo.

Tutte le opere in ferro in generale sono verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche.

3.3.5 Serramenti esterni

I serramenti esterni delle residenze sono apribili ad anta o traslanti scorrevoli, come previsto dal progetto esecutivo, realizzati in alluminio a taglio termico, di colore chiaro (bianco o latte) di spessore adeguato e completi di vetri e ferramenta; il tutto a totale scelta e discrezione della Direzione Lavori. I vetri sono del tipo vetrocamera.

I serramenti della zona notte sono dotati di elementi oscuranti come da progetto esecutivo. Tutti i colori sono a scelta della Direzione Lavori.

3.3.6 Serramenti interni

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 70-80 x 210, sono previste tamburate, cieche, lisce, laccate bianche o in tinte chiare, dello spessore di mm. 45, complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura. (prezzo massimo 200€ per porta)

3.3.7 Opere in ferro

A protezione dei contatori gas ed acqua è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in alluminio zincato e verniciato.

Descrizione degli impianti

L'intervento si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

4.1 Impianti di climatizzazione invernale ed estiva

Realizzazione di predisposizione di impianto di climatizzazione estiva e riscaldamento invernale a pompa di calore di tipo autonomo in ogni ambiente, completo di tubazioni in rame isolate per refrigerazione, delle linee elettriche, dello scarico condensa. Non sono inclusi i macchinari quali motore esterno e split.

4.2 Impianto idrico sanitario

I servizi igienici sono serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione interna alimentata dalla rete cittadina e da acqua calda di consumo la cui produzione avviene tramite scaldabagno autonomo elettrico.

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico comprese sono le seguenti, a scelta del cliente in base alla campionatura fornita dalla D.L.:

Bagni:

- lavabo;
 - vaso sospeso;
 - bidet sospeso;
- (costo 300€ per i tre elementi)
- piatto doccia come indicato nel progetto esecutivo, set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore monocomando, doccia con flessibile e box doccia (con prezzo massimo di 200€)
 - Attacco lavatrice (ove previsto nel progetto potrà essere collocato in esterno).

Cucine:

- attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie.

E' prevista una predisposizione punto acqua esterno

4.3 Rete scarico acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato sono realizzate in polietilene silenziato tipo GEBERIT-SILENT o equivalenti installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

4.4 Impianto elettrico

L'utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio.

L'impianto elettrico è realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestinguente con marchio IMQ. Sono del tipo rigido se posati entro cavedi.

4.4.1 Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, realizzato con treccia nuda di rame della sezione di 35 mm² è collegata all'armatura della fondazione e fa capo ad un dispersore di terra provvisto di pozzetto di misura del potenziale.

4.4.2 Dotazioni impianto elettrico residenze

Soggiorno

- 2 Punti luce invertiti
- 1 Punto luce deviato
- 5 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica

Cucina o angolo cottura

- 1 Punti luce interrotto
- 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili)
- 3 Prese 2P+T 16A prese Shuko (forno, lavastoviglie, frigo)
- 2 Prese 2P+T 10/16A (zona TV)

Camere matrimoniali

- 1 Punto luce invertito
- 4 Prese 2P+T 10/16A

- 1 Presa antenna TV e TV-SAT

Camere singole

- 1 Punto luce deviato
- 3 Prese 2P+T 10/16A

Antibagno

- 1 Punto luce deviato (centro stanza)

Bagni

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete (specchio)
- 1 Presa 2P+T 16A (specchio)

Disimpegno

- 1 Punti luce invertito
- 1 Presa 2P+T 10/16A

Ripostiglio

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/16°

Verande o terrazzi

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/16A IP55

Generale Quadro elettrico generale composto da:

- Interruttore magnetotermico differenziale linea luci
- Interruttore magnetotermico differenziale forza motrice
- Interruttore magnetotermico differenziale climatizzazione

Eventuali punti presa o luce in più saranno quantificati in circa 60€ per ognuno.

4.5 Impianto cucine

L'impianto, dotato di apposito vano esterno porta bombola, consente di alimentare con gas le utenze domestiche per la cottura dei cibi.

4.6 Impianto TV e telecomunicazione

Le residenze sono dotate di antenna e/o parabola satellitare autonoma idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

4.7 Impianto telefonico

La rete telefonica di ogni residenza fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta in un vano apposito. Ogni unità è dotata di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

4.8 Apertura e controllo automatico degli accessi

Il cancello carraio di accesso alla residenza privata è dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico alimentato a 24 Volts. Comprende inoltre la centralina elettronica programmabile, il ricevitore radio e l'antenna, due coppie di fotocellule a infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, il lampeggiatore di movimento, i trasmettitori radio. Per ogni residenza sono forniti due radiocomandi.

5 Piscine private

Le piscine saranno eseguite in accordo con l'acquirente e secondo progetto esecutivo.