Comune di Jesolo (VE)

Piazza Torino - Via Olanda

Residence W·One

Descrizione delle opere e finiture.

ART. 1 OGGETTO:
Oggetto della descrizione tecnica e lavori necessari per la realizzazione di edificio condominiale con relativi posto auto posto nell'angolo via Olanda e Via Trinacria in comune di Jesolo.
Di seguito sono elencati i materiali di cui si prevede l'impiego e le tecniche costruttive che saranno utilizzati per le diverse categorie di lavoro, salve diverse prescrizioni e/o varianti che saranno indicate dalla DD. LL. in corso d'opera. Tali modifiche saranno apportate a totale discrezione dalla DD. LL. previa accettazione del venditore senza l'obbligo di comunicarle all'acquirente e senza che lo stesso possa trarne motivo di richiesta danni o indennizzi di qualsiasi natura.

ART. 2 FONDAZIONI
Le fondazioni saranno costituite da platea in cemento armato delle dimensioni indicate dal calcolatore.
Il calcestruzzo da impiegare per l'esecuzione delle travi di fondazione sarà costituito in relazione alla vigente normativa antisismica.
Le armature saranno costituite in acciaio e ferro rispondenti ai requisiti di legge vigenti nelle quantità indicate dall'ing. Incaricato e rispondente alle ultime normative in materia di antisismica.

ART. 3 STRUTTURA PORTANTE ORIZONTALE E VERTICALE
La struttura portante verticale, così come indicata dai grafici esecutivi sarà costituita da pilastri e setti in cemento armato di diverso spessore.
La struttura orizzontale sarà costituita da travi e cordoli di collegamento in cemento armato.
Nell'esecuzione di strutture di cemento armato saranno rispettate le norme di cui alla legge vigente.

ART. 4 MURATURE
Tutte le strutture portanti saranno realizzate nel rispetto delle disposizioni di cui alla leggi vigenti.
Salvo quanto prescritto negli elaborati esecutivi, nel fabbricato in oggetto saranno realizzati i seguenti tipi di murature:
a) Le pareti esterne saranno costituite da muro in laterizio con blocchi poroton dello spessore di mm. 250, da rivestimento esterno a capotto spessore mm 100 e internamente da doppia lastra in cartongesso come da disposizioni della DD. LL. e dal calcolatore della L.10;
b) Le pareti divisorie interne agli alloggi saranno realizzate con doppia lastra in cartongesso con interposta lana di roccia fonoassorbente;

ART. 5 SOLAI – COPERTURE – GRONDAIE
I solai saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia; saranno completi delle armature longitudinali, trasversali e di ripartizione a norma di legge.
Il solaio adibito a terrazze sarà realizzato in calcestruzzo e posa di pavimento del tipo galleggiante scelto dalla DD.LL. e sottostante impermeabilizzazione e coibentazione a scelta della DD.LL..
Tutti i pluviali saranno realizzati in lamiera preverniciata a sezione come da disposizioni della DD.LL.; le grondaie saranno realizzate in lamiera preverniciata sagomate e di colore come disposizioni della DD.LL.
La copertura sarà in calcestruzzo dimensionato e coibentato secondo normativa vigente e calcoli strutturali rientrante nelle normative e a discrezione della DD.LL.

ART. 6 ISOLAMENTI E COIBENTAZIONI
Tutti i solai intermedi saranno isolati come da ultime normative in materia di isolamento termo acustico.
Il massetto di supporto alla pavimentazione sarà realizzato in sabbia e cemento di adeguato spessore, oppure con cemento autolivellante a rapida essiccatura.

ART. 7 CAMINI – SCARICHI – SFIATI
Gli angoli cottura come da elaborati grafici saranno serviti da una condotte in pvc sezione 125, completa di torretta fuori tetto o coppella e raccolta condensa realizzata come da disposizioni della DD.LL. Non può essere possibile lo spostamento delle condotte sopra menzionate. Eventuali spostamenti dovranno essere fatti a soffitto all'interno dell'appartamento e opportunamente mascherati da controsoffitto in cartongesso il tutto a spese della parte acquirente.

ART. 8 INTONACI E TINTEGGIATURE
L'intonaco esterno sottocornici, sottopoggioli sarà del tipo premiscelato con composizione approvata dalla DD. LL. e sarà predisposto per la tinteggiatura idrolavabile al quarzo su sottocornici e sottopoggioli e per un rivestimento tipo graffiato sulle pareti.
L'intonaco interno in tutti i locali sarà realizzato utilizzando malta premiscelata di composizione approvata dalla DD. LL..
Le tinteggiature interne di tutti i locali saranno del tipo a tempera, tinta bianco a due mani.
Tutte le pareti esterne, saranno rivestite con adeguato rasante per esterni a finitura graffiata, mentre i manufatti in cemento e le opere in ferro a vista verranno tinteggiate/verniciate mediante trattamenti atti a garantirne la durabilità, con colorazioni a scelta della DD.LL..

ART. 9 PAVIMENTI – RIVESTIMENTI – DAVANZALI – RINGHIERE
Nei vari locali dovranno essere messi in opera, a regola d'arte comprese stuccature e quant'altro per dare il lavoro perfettamente ultimato, i seguenti materiali, tutti di prima scelta e privi di imperfezioni:

a) Le pavimentazioni del piano terra, ingresso, corridoio, cantine saranno eseguite in gres porcellanato cm. 30x60 o altre dimensioni approvate dalla DD.LL.
b) Le pavimentazioni dei Posti auto e delle aree esterne di manovra saranno eseguite masselli di cemento tipo betonelle di dimensioni e, colore e forma a scelta della DD.LL.
c) Tutte le pavimentazioni interne degli appartamenti saranno in mattonelle di gres porcellanato (effetto legno) cm. 20x120 o altra dimensione approvata dalla DD.LL., con costo in fornitura compresa posa di € 50 (cinquanta) il mq.
d) Rivestimenti parietali: il rivestimento parietale in tutti i servizi igienici, sarà realizzato mediante la fornitura e messa in opera in linea retta di mattonelle di gres porcellanato cm. 30x60 o altre dimensioni approvate dalla DD.LL. di prima scelta commerciale costo di fornitura compresa posa € 50 (cinquanta) il metro quadrato; nei bagni il rivestimento dovrà essere realizzato sulle quattro pareti per l'altezza massima di m. 1,50 e m.2,40 nella doccia .Non è previsto i rivestimenti parietali nella zona cucina.
e) I davanzali e le soglie esterne saranno realizzati in lastre di marmo Trani o altra essenza su esclusiva scelta della DD.LL. spessore cm. 3, stuccate, levigate e lucidate, complete di gocciolatoio, della larghezza indicata nei particolari esecutivi allegati. I poggioli e terrazze saranno in pavimento flottante con piastrelle antigelive di formato e colore indicato dalla DD.LL.
f) I gradini del vano scala saranno rivestiti in marmoresina o gres porcellanato o altro materiale a esclusiva scelta della DD.LL. come pure i pianerottoli e i corridoi.
g) Tutti i battiscopa interni agli appartamenti saranno realizzati in legno ramino tinta bianco ral come le porte interne con h mm 50/70.
I battiscopa nelle terrazze, nei marciapiedi e nei patii esterni, saranno realizzati con mattonelle in gres 15x15 o altri formati a scelta della DD.LL.
I parapetti delle scale interne saranno realizzati con corrimano ferro verniciato il tutto come da disposizioni e disegno della DD.LL.
Qualsiasi variazione migliorativa alle quantità sopra indicate potrà essere apportata liberamente dalla DD. LL.

ART. 10 SERRAMENTI
Salvo diverse particolari indicazioni impartite in corso d'opera dalla DD.LL. è prevista la fornitura e la posa in opera dei seguenti serramenti le cui dimensioni esecutive sono indicate negli elaborati grafici allegati:
Tutte le chiusure finestrate rispetteranno le normative minime richieste in materia di risparmio energetico.
a) Portoncino ingresso abitazione sarà del tipo blindato mod. STEEL C completa di: Controtelaio - Soglia mobile automatica, spioncino grandangolare, gruppo chiusura sicurezza con cilindro europeo - di serie Maniglieria Alluminio - Telaio +Carena col. BIANCO/ALLUMINIO. Pannello lato INTERNO ED ESTERNO Basic cieco liscio colore BIANCO; Cilindro A - (5 chiavi + 1 cantiere). Classe 3 UNI-EN 1627 - Trasmittanza Termica Ud= 1,3 W/mqK. Abbattimento acustico 34 dB.
b) Porte interne laccate color bianco con finitura spazzolata complete di stipite e coprifilo. Cerniere anuba+serratura magnetica ferramenta e maniglia cromo satinata.
c) I serramenti esterni di tutti i locali di abitazione saranno in pvc colore bianco massa con vetrocamera, con isolamento con gas Argon a basso emissivo. Tuti i serramenti con l'esclusione degli alzanti scorrevoli del soggiorno saranno forniti con alta e ribalta.
d) Tapparella avvolgibile in alluminio verniciato coibentato colore bianco o similare con motorizzazione (escluso su alzanti scorrevoli).
Qualsiasi variazione migliorativa alle quantità sopra indicate potrà essere apportata liberamente dalla DD. LL.

ART. 11 IMPIANTO ELETTRICO
L'impianto elettrico delle unità immobiliari sarà realizzato a regola d'arte, dotato di una fornitura di energia elettrica monofase di 3kw, 220 v per ogni unità. l'impianto elettrico sarà realizzato completamente sottotraccia, con conduttori rame isolato in P.V.C. del tipo non propagante l'incendio secondo le norme CEI 20/22.
Tutti i frutti (interruttori, deviatori, pulsanti, prese F.M, prese TV, ecc. ..) saranno del tipo ad incasso in cassetta dimateriale isolante, marca Vimar serie Plana colore bianco o marca e serie similare.
L'impianto sarà alimentato da un centralino da incasso completo di protezione differenziale generale e protezione magnetotermica per i circuiti di luce e F.M.

La dotazione minima di ciascuna unità sarà la seguente per i locali in essa presenti:

Soggiorno: 1 telecom, 1 tv , 2 prese, 1 bipresе, 1 deviazione ,1 cronotermostato	Soggiorno/cottura: 1 tv, 1 telecom, 3 prese, 2 interruttori, 1 deviazione, 1 punto aspiratore, 1suoneria, 3 bipresе, 1cronotermostato	Cucina separata: 3 bipresе, 1 prese, 2interruttori, 1 punto aspiratore
Corridoio : 1 invertizione	Camera matrimoniale: 1 tv, 1 telecom, 1 bipresa, 2 prese, 1 invertizione.	Camere singole: 1 deviazione, 1 bipresa, 1 presa
Bagno padronale: 1 tirante suoneria, 1 presa, 2 interruttori	Wc : 1 presa lavatrice, 2 interruzioni, 1 punto aspiratore	Ripostiglio: 1 interruttore
Scala: 1 deviazione	Terrazza: 1 interruzione	Cantina: 1 presa, 1 deviazioni

Qualsiasi variazione migliorativa alle quantità sopra indicate potrà essere apportata liberamente dalla DD. LL.

Tutte le linee saranno alimentate con propria linea dorsale dal centralino dell'unità, presa per la caldaia murale dotata di proprio interruttore bipolare, collegamento al cancello pedonale dell'edificio con videocitofono, punto luce emergenza in prossimità del centralino principale. Il cancello carraio sarà raggiunto da tubo corrugato e pozzetto per la motorizzazione. Sarà realizzata la predisposizione impianto allarme volumetrico e

perimetrale con quadro generale centralino, punti rilevatori radar opportunamente dislocati con predisposizione di contatto perimetrale sul portoncino d'ingresso di tutte le unità; Le parti esterne del fabbricato quali accessi, terrazze, portici saranno dotate di impianto di illuminazione con luci esterne a led.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di *impianto a pannelli fotovoltaici* dedicato, per la produzione di energia elettrica, completo di pannelli in copertura, inverter, quadri elettrici, sistemi di controllo e tutti gli accessori necessari previsti al livello interrato.
L'impianto, di potenza complessiva di 2,00 KWp per unità immobiliare, sarà gestito tramite scambio sul posto dell'energia prodotta con la formula Conto Energia, ed è stato dimensionato da progetto con la finalità di alimentare elettricamente ogni singola unità immobiliare, sfruttando l'elevato prezzo di acquisto garantito dal GSE (Gestore Servizi Elettrici) per l'energia elettrica generata da impianti fotovoltaici. L'impianto sarà inoltre dotato di predisposizione al collegamento di un gruppo di batterie di accumulo dell'energia.

ART. 12 IMPIANTO IDRICO IGIENICO SANITARIO
L'impianto idrico sarà condominiale con relativa cisterna e autoclave per acqua fredda, a partire dal contatore consorziale fino al vano autoclave. Comprenderà la fornitura e la posa sottotraccia di tutte le tubazioni in polietilene secondo i diametri indicati in progetto dalla postazione dell'acquedotto consorziale fino al vano autoclave e da qui fino ai diversi punti di utenza compreso di tutte le apparecchiature per le relative letture dei consumi posizionate a discrezione della DD.LL..
Scarichi e sfiati con sezioni indicate dalla DD.LL. saranno del tipo Geberit o similari con giunti a fusione dotati di isolamento antirumore..
E' prevista la fornitura e posa dei seguenti apparecchi:
a) angoli cottura:
- attacco acqua calda e fredda con scarico per lavello a +40 cm. Da quota pavimento, nella posizione indicata dalla DD.LL.;
- attacco e scarico per lavastoviglie, completo di scatola sifonata da incasso con placca in acciaio per ispezione, rubinetto con rosone portagomma;
b) bagno principale:
con piatto doccia, bidè e water e lavabo, sanitari in ceramica di colore bianco, marca Ideal Standard serie I.Life B filo parete o similare. Inoltre sarà istallato uno scaldasalviette elettrico colore bianco marca Zendher o similare sopra il bidè o in altra localizzazione a scelta della DD.LL..
- piatto doccia da cm 80x80 o 80x120 H3 modello Nieve o altra dimensione come indicato dalla DD.LL. con miscelatore ad incasso con deviatore automatico completo di soffione e doccino;
- attacco e scarico per lavatrice;
c) bagno servizio:
con piatto doccia(se presente), water, bidè e lavabo sanitari in ceramica di colore bianco, marca Ideal Standard serie I.Life B filo parete o similare. Sarà previsto un attacco lavatrice all'interno del bagno di servizio o in altra localizzazione a scelta della DD.LL. Inoltre sarà istallato uno scaldasalviette elettrico colore bianco marca Zendher o similare sopra il bidè o in altra localizzazione a scelta della DD.LL.
d) terrazza:
- punto acqua
e) vano tecnico comune
-cisterna della capacita prevista dalla normativa vigente;
-autoclave con dimensionamento previsto dalla normativa vigente;
f) parti comuni:
- piscina completa di doccia in acciaio inox modello Angel con lavapiedi.
- bagno hall/palestra completo di doccia, water e lavabo.
La rubinetteria sarà a monocomando della marca Cristina serie Prime o similare approvata comunque dalla DD.LL.
Sono inoltre ovviamente compresi tutti gli altri lavori e forniture, anche non sopra menzionati, ma necessari per dare gli impianti completamente ultimati e funzionanti a regola d'arte e nel rispetto delle norme di legge vigenti.
Qualsiasi variazione migliorativa alle quantità sopra indicate potrà essere apportata liberamente dalla DD. LL.

ART. 13 IMPIANTO DI TERMOCONIZIONAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA
Impianto di riscaldamento e raffreddamento della marca MITSUBISHI o marca similare sarà composto da n.1 split ad aria uno zona giorno e 2/3 split su stanze zona notte della potenza necessaria per ogni unità completo di macchina esterna con kit WIFI.
Scaldacqua marca Ariston o marca similare in pompa di calore da 150 LT con kit WIFI.
Gli acquirenti avranno la possibilità, entro il termine dettato dalla DD.LL., di installare l'impianto di riscaldamento a pavimento.
E' compreso ogni altro onere e finitura, anche se non sopra menzionato, necessario per dare gli impianti ultimati e perfettamente funzionanti nel rispetto di tutte le norme di legge in materia.

ART. 14 LAVORI E IMPIANTI ESTERNI
All'esterno dei fabbricati saranno realizzati tutti gli impianti tecnologici, interrati e non, per rendere completamente fruibili le nuove unità immobiliari, compresa la strada interna al lotto di accesso ai parcheggi e ai marciapiedi, il tutto conformemente ai criteri di cui in appresso, ed alle indicazioni riportate nei disegni allegati ed alle prescrizioni riportate che saranno fornite in corso d'opera dalla DD.LL. .
In particolare:
fognature : saranno realizzate reti di fognatura separate per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche e di quelle nere e saranno collegate alla fognatura pubblica, il tutto verrà realizzato su indicazioni fornite successivamente dalla DD.LL..
Le caditoie saranno realizzate mediante fornitura e posa in opera di pozzetti da cm. 40x40x40 dotati di forina in ghisa del tipo stradale classe 250, mentre quelle posizionate nei giardini saranno in cemento.

Dovranno inoltre essere messe in opera vasche condensagrassi in calcestruzzo, a due scomparti della capacità rispettante la normativa di legge, chiusini per ispezione e pulizia, realizzate come da grafici esecutivi che verranno forniti successivamente dalla DD.LL..
Le linee acque nere e le vasche condensagrassi saranno collegate ad un pozzetto posto sopra la condotta di scarico, che sarà reso ispezionabile; a seconda che il pozzetto si trovi nell'area pavimentata o all'interno dei giardini dovranno essere messi in opera sigilli in ghisa o in cemento.
I sottofondi dei vialetti carrai, saranno realizzati mediante scavo di sbancamento (oppure riporto di almeno cm.25/30 di ghiaia tout-venant, stesa sopra foglio di tessuto-non-tessuto; successivamente sarà steso uno strato di stabilizzato per predisporre la quota finale di pavimentazione ed infine avverrà la posa di betonelle su letto sabbia grossa e/o pietrisco. I posti auto saranno delimitati da una riga di betonelle di altro colore.
Si Precisa che i disegni dei cancelli saranno forniti dalla DD.LL. e comunque del tipo semichiuso con pannello.
- recinzioni: tutto il fondo sarà adeguatamente recintato con zoccolo in c.a. paletti e rete o in muratura piena.
Il condominio sarà dotato.
- cancello pedonale elettrico e saranno completo di serratura ad apertura elettrica
- cancello carraio motorizzato;
I disegni di esecuzione sia dei cancelli carrai, di quelli pedonali e dei parapetti di tutto l'edificio saranno forniti esclusivamente dalla DD.LL..
- rete TELECOM: sarà realizzata mediante fornitura e posa di pozzetti, tubazioni e cavi di tipo SIP dalla linea principale sulla pubblica via fino all'interno dei singoli alloggi.
- rete ENEL; sarà realizzata mediante fornitura e posa di tubazioni in pvc tipo ENEL a partire dalla condotta sulla pubblica Via e fino agli armadi contatori posti sulla recinzione indicato dalla DD.LL di ogni alloggio e da questi fino all'interno dei singoli alloggi.
Tutti i pozzetti principali dovranno essere portati in quota mediante posa in opera di apposite prolunghe e resi ispezionabili; la chiusura avverrà a seconda che si tratti di pozzetti su pavimentazione o su giardino con chiusini in o in cls con telaio ed ispezione.
- linea dell'Acqua: sarà realizzata mediante fornitura e posa di tutte le tubazioni a norma di legge a partire dalla condotta pubblica fino al contatore posizionato dove verrà indicato dall'ente erogatore in accordo con la DD.LL. e successivamente fino all'interno dei singoli alloggi con relativo conta litri.
- varie: tutto lo scoperto ad eccezione dei marciapiedi e dei vialetti di accesso pedonale, percorsi carrai dovrà essere sistemato a giardino mediante asporto dei materiali di risulta e riporto di terra vegetale alla quota indicata dalla DD.LL.

PRECISAZIONI FINALI

- Le strutture portanti indicate sulle piante non sono vincolanti né per dimensione né per forma o posizione, e potranno subire variazioni a discrezione del progetto strutturale approvato dalla DD.LL.;
- Ogni simbolo di arredamento inserito nei disegni e il senso delle aperture delle porte interne e dei serramenti è puramente indicativo e non vincolante;
- I fabbricati saranno edificati nel rispetto dei dettami della dl 192/2005 , gli impianti saranno realizzati secondo le norme previste dalla DM 37/2008, giusta LA certificazione che sarà rilasciata al Comune e agli acquirenti dalle ditte fornitrici.
- Eventuali variazioni decise in corso d'opera dalla DD.LL. potranno essere poste in esecuzione anche se in contrasto con la presente descrizione delle opere.
- Qualora fosse necessario il passaggio di condotte relative ad altre unità immobiliari, l'acquirente si impegna a concedere le relative servitù in sede di stipula notarile senza alcun compenso. Nella collocazione di dette condotte, l'impresa avrà cura di occupare gli spazi più idonei per ridurre l'ingombro e comunque dovrà richiedere il beneplacito della DD.LL. L'acquirente dovrà avere la massima cura atta a non danneggiare in futuro, specialmente durante l'eventuale formazione di giardini, i sottoservizi o le linee fognarie che servono più unità.
- La scelta dei colori o dei materiali, nonché eventuali modifiche all'architettura o all'estetica del fabbricato, è demandata alla DD.LL., a suo insindacabile giudizio.
- Nessun danno potrà essere imputato alla ditta costruttrice per la formazione di cavillature in corrispondenza dell'intonaco su pareti e/o soffitti o a fessurazioni nei pavimenti, a seguito della dilatazione termica dei solai compreso quello di copertura.
- L'acquirente resta edotto che le altre unità facenti parte del complesso residenziale, possono essere consegnate in tempi diversi e quindi, tacitamente permette agli acquirenti di eseguire lavori di adattamento edi utilizzo senza accampare diritti o compensi speciali.
- La pulizia dei locali all'atto della consegna si considera limitata allo sgombero dei materiali di risulta delle lavorazioni e ad una pulitura sommaria dei vani.
- Tutte le opere non comprese nella presente descrizione saranno a totale cura e carico della parte acquirente. Le parti si danno reciprocamente atto che la descrizione tecnica qui allegata ha carattere indicativo e che sarà facoltà della parte promittente la vendita di variare il progetto approvato, sia dal lato estetico che da quello tecnico e di variare il tipo di materiali e di finiture elencati nella allegata descrizione, secondo le prescrizioni impartite dagli enti pubblici in sede di approvazione del progetto, ed a propria discrezione in sede di realizzazione dell'opera. La parte venditrice, tuttavia, si impegna a garantire il livello qualitativo estetico e funzionale del fabbricato come risulta dalla presente descrizione opere e finiture, impegnandosi in caso di variazione nei materiali di finitura all'adozione di altri materiali di valore e pregio equiparabile o superiore a quello sopra descritto.
- Per quanto riguarda eventuali modifiche ed in particolare il grado di finiture (quali ceramiche, sanitari, rubinetterie, maniglie, pavimenti, rivestimenti, ecc..) si stabilisce che i materiali di esecuzione saranno forniti esclusivamente dalla impresa esecutrice dell'opera .

LETTO, CONTROFIRMATO E SOTTOSCRITTO.

Jesolo li ___/____/_____

La parte promittente la vendita

_____

La parte promittente l'acquisto

_____