



## VILLA ROMA

Fabbricato, residenziale, risultante dalla ristrutturazione di una villa sita in Jesolo, Via Toscanini, 44. La residenza comprenderà 6 unità con una, due o tre camere, terrazze, ampie zone giorno con angolo cottura, posto auto scoperto. Si sviluppa su tre piani e sorge in zona centralissima di Jesolo Paese.

### DESCRIZIONE DELLE OPERE

*Parapetti terrazze:* parapetto metallico, aventi resistenza alla spinta come previsto dalla normativa vigente e dai calcoli strutturali (lavorazione ad esclusiva scelta della Direzione Lavori).

*Divisioni interne agli appartamenti* Le divisioni interne verranno eseguite in cartongesso con struttura da mm 75 e 100 con interposta lana di minerale ad alta densità con chiusura con doppia lastra. E' previsto il rinforzo in corrispondenza dei pensili della cucina.

Gli eventuali soffitti verranno eseguiti come alla voce precedente ma solo con una lastra. La tinteggiatura interna dei locali verrà eseguita con l'applicazione a rullo o a pennello di prodotti semi lavabili o traspiranti scelti dalla D.L.

Condotti di aspirazione cucine realizzati con tubazioni in PVC di adeguato diametro, incassate nelle murature, complete di raccordo a muro, raccogli condensa con scarico e ventilazione in copertura.

Impermeabilizzazioni: Copertura mediante applicazione di barriera a vapore con doppia guaina bituminosa dello spessore di mm 4. I marciapiedi al piano terra avranno applicazione a spatola di collante elastico tipo Mapelastick o similari, dato a due o più mani, armato con rete sintetica e adeguatamente raccordato alle murature verticali.

Isolamento termico copertura inclinata con pannello in polistirene estruso con spessore cm 16 e la parte piana sottotetto in lana di vetro tramite insuflaggio. Le pareti perimetrali mediante realizzazione di cappotto con pannelli in polistirene espanso avente adeguato spessore (indicativamente cm 12) come previsto da calcoli termici, rivestito con rete in PVC e rasatura finale. Il tutto calcolato per ottenere che l'edificio sia in classe A4"

Opere di lattoneria realizzate in lamiera di alluminio preverniciato dello spessore di 10÷12/10, aventi sagome, dimensioni e tinte ad esclusiva scelta della Direzione Lavori.

Isolamento sottopavimento interno di tutte le unità immobiliari del tipo termoacustico realizzato con massetto in calcestruzzo alleggerito con palline di polistirolo vergine leggermente impastate con boiaccia di cemento e superiore materassino in polietilene reticolato a celle chiuse accoppiato con guaina elastomerica ai piani superiori.

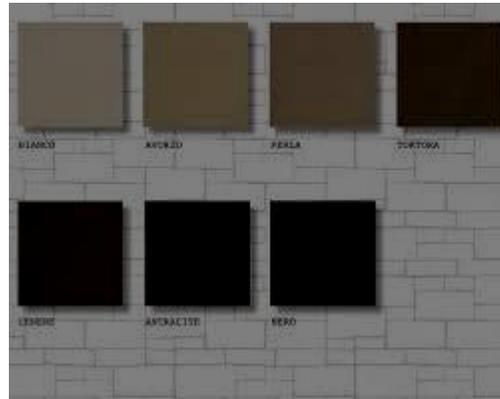
Soglie e davanzali per fori esterni in marmo trani rullato dello spessore di cm 3/4 opportunamente levigato.

Contornatura fori esterni con imbotti prefabbricati termoisolanti della Piaveplastic predisposti per l'inserimento di zanzariere e completi di cassonetti a scomparsa e guide per avvolgibili.

Intonaci interni realizzati su pareti e soffitti con prodotti premiscelati adeguati a base calce e cemento e finitura al civile con malta fina tirata a frattazzo nella zona interrata.

Pavimenti esterni per marciapiedi e terrazze realizzati in gres porcellanato antisdrucchiolo e antigelivo delle dimensioni e colori ad esclusiva scelta della Direzione Lavori.

**Pavimento zone giorno e notte** realizzato in gres porcellanato rettificato aventi un formato 60x60, 30x60 oppure listoni legno con materiale a scelta dell'acquirente su campionatura proposta dalla Direzione Lavori.



**Pavimenti e rivestimenti bagni** realizzati in gres porcellanato rettificato, aventi un formato 60x60 o 30x60 con materiale a scelta dell'acquirente su campionatura proposta dalla Direzione Lavori, posato ortogonalmente senza fuga per un'altezza massima di cm 220.

**Battiscopa:** esterni per marciapiedi e terrazze con materiali simili alla pavimentazione, interni per appartamenti in legno laccato bianco

**Tinteggiature** interne appartamenti con materiale semi lavabile **bianco** additivato con adeguati prodotti antimuffa. Pareti esterne su cappotto con frattazzo fine tipo Venezia additivato con prodotti anti alga; La scelta delle tinte sulle zone comuni, sugli esterni e sul vano scale è esclusiva della Direzione Lavori.

**Infissi esterni** in PVC bianco (spessore 70 mm, vetro basso emissivo) doppio vetro mm 4+16+4; avvolgibili in alluminio verniciato coibentato internamente con poliuretano espanso, funzionanti elettricamente, comprese maniglie cromo satinato ed accessori di normale corredo. Gli infissi delle camere e del bagno avranno apertura ad anta e ribalta.

**Portoncino ingresso** del tipo blindato marca OIKOS o similari finito esternamente come da indicazioni della Direzione Lavori ed internamente come le porte, completi di serratura con cilindro antitrapano, spioncino, parafreddo a ghigliottina, guarnizioni su tutto il perimetro, limitatore di apertura, maniglia interna e pomolo esterno cromo

satinati.

*Porte interne* del tipo standard laccate bianche, complete di ferramenta cromo satinata e cerniere a scomparsa, guarnizioni su tutto il perimetro ed accessori di normale corredo.

*Casseforti digitale* da installare all'interno degli arredi.

*Cassette postali* del tipo in metallo verniciato o alluminio tipo modulare a scelta della Direzione Lavori.

*Impianto di riscaldamento* Impianto di riscaldamento **autonomo** a pavimento: il riscaldamento dei vani sarà eseguito con tubo PEX in polietilene media densità (PE-MD), e tubo interno in alluminio in conformità alla norma DIN 4726, posato su materassino in polietilene espanso. I corpi scaldanti dei bagni saranno del tipo scaldasalviette elettrico, opportunamente dimensionati.

L'acqua calda sarà fornita da bollitore di accumulo. Il generatore sarà a pompa di calore idronico di marca Panasonic o similari.

*Impianto di climatizzazione* Installazione di split con pompa di calore per impianto aria condizionata e riscaldamento in ogni camera e zona giorno, comandato via wireless o telecomando.

*Impianto idrico-sanitario* realizzato con tubazioni in multistrato termorivestito, tubazioni di scarico in polietilene insonorizzato, attacchi per lavatrice e lavastoviglie, cassetta PVC ad incasso tipo Geberit o similare, sanitari marca Catalano serie New Light o Pozzi e Ginori serie Selnova, (non è compreso il lavello) del tipo appoggio terra/parete con rubinetteria miscelatore monocomando cromato tipo Nobili o similari e piatti doccia a filo pavimento 80x100 compreso di asta soffione tipo Nobili o similari con doccetta a riposo. Complessivo di attacco per la lavatrice in uno dei bagni. Nelle aree previste a giardino delle unità immobiliari al piano terra sarà previsto un idoneo pozzetto interrato con rubinetto per l'adduzione dell'acqua per eventuale impianto d'irrigazione.



*Impianto elettrico appartamenti* eseguito come da norme tecniche vigenti (ved. Tab. A Livello 1 Norma CEI 64-8 art. 37); verrà realizzato sottotraccia con tubo termoplastico e conduttori in rame, frutti Bticino serie Living-Now, che unisce un design esclusivo alla tecnologia smart più avanzata.



Ogni appartamento sarà dotato di centralino di protezione, circuito di distribuzione, collegamento equipotenziale, videocitofono Bticino classe 100, campanello ingresso, cronotermostati marca Perry modello 1CR CR029B o similare, impianto comando persiane elettriche sia singole che centralizzato, lampada di emergenza e predisposizione impianto antintrusione

Impianto tapparelle, videocitofono e termostati sistema di domotica smart gestiti in loco e da remoto.

Impianto elettrico zone comuni realizzato come da normative vigenti su scale e zone esterne con adeguato numero di punti luce in tutte le parti comuni, in particolare parcheggio, comprese messe a terra, corpi illuminanti, antenna TV terrestre e antenna SAT. Predisposizione colonnine ricarica auto elettriche.

Impianto fotovoltaico per potenza totale pari a 12.000W formato da un numero adeguato di pannelli posizionato su copertura con inverter, quadri, centralini e cavi di collegamento. Ogni appartamento avrà 2.0 KW ciascuno.

Opere esterne di completamento di recinzioni perimetrali del lotto con muretto in calcestruzzo; cancelli pedonale e carraio scorrevoli motorizzati in metallo verniciato. Impianti tecnologici interrati quali fognature, Enel, Telecom, ecc. con tubazioni in PVC e manufatti in calcestruzzo come da disposizioni del locale ente competente o della Direzione Lavori.

Posti auto delimitati a terra mediante contornatura o dipintura realizzata su pavimentazione a betonelle.

Utenze predisposizione per l'allacciamento telefonico/fibra all'interno di ognuno degli alloggi del condominio

### Quota Allacciamenti

La quota forfettaria per i costi degli allacciamenti è a carico della parte promissaria acquirente il cui costo sarà quantificato al momento del preliminare.

### Render (Immagine)

Per l'architettura e l'estetica del fabbricato, la Società costruttrice fa riserva, a suo insindacabile giudizio e della Direzione Lavori, di apportare modifiche in corso d'opera, pertanto qualsiasi difformità dalle immagini pubblicitarie non potrà essere considerata Oggetto Di Contestazione.

### Scelte Non da Capitolato

Viene data facoltà all'acquirente di scegliere materiali diversi da quelli di capitolato facendosi carico della maggior spesa pagando il corrispettivo pattuito prima dell'ordine del materiale o dell'esecuzione del lavoro.

## Precisazioni

Le dimensioni e posizioni delle finestre e portefinestre saranno quelle indicate nelle planimetrie, ma suscettibili d'essere variate a seconda delle esigenze tecnico-burocratiche dell'edificio.

Eventuali varianti delle opere di carattere generale, che venissero decise nel corso dei lavori dal Direttore dei Lavori, potranno essere poste in esecuzione anche se in contrasto con quelle contenute nella descrizione tecnica delle opere.

Le strutture portanti indicativamente segnate nelle piante non sono impegnative né nella misura né nella posizione, potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi in corso d'esecuzione.

Ogni simbolo d'arredamento compresi i sanitari inseriti nei disegni, è solamente indicativo.

Le varianti alle finiture scelte dal cliente possono comportare ritardi nel termine di consegna.

Eventuali materiali ivi descritti, non più reperibili, o a giudizio della DD.LL. non rispondenti ad esigenze estetiche e funzionali verranno sostituiti con materiale di pari valore.

N.B.: Nessun danno potrà essere imputato alla parte venditrice per la formazione di sottili fessure che dovessero sorgere nelle pareti e nei soffitti in seguito a delle dilatazioni termiche. Gli arredi indicati nei disegni sono solo indicativi e non sono compresi nel prezzo.

I locali interni e le parti comuni saranno consegnati liberi, sgombri di qualsiasi materiale con sommaria pulizia eseguita dalla venditrice.

Gli allacci agli enti erogatori di luce ed acqua saranno addebitati agli acquirenti.

L'impianto di illuminazione esterna verrà eseguito secondo indicazioni della DD.LL. con corpi illuminanti scelti dalla venditrice.

La Direzione Lavori si riserva la facoltà di apportare modifiche tecnico-costruttive di miglioramento rispetto alla descrizione opere sopra descritta.