

Comune di Jesolo

# VIEW PALACE

Descrizione delle opere e finiture.



## **ART. 1 OGGETTO:**

Oggetto della descrizione tecnica e lavori necessari per la realizzazione di un complesso residenziale in Via Piave Vecchio 19 località Jesolo Paese (VE) con relativa autorimessa interrata.

Il fabbricato verrà consegnato completo in ogni sua parte comprese le opere esterne dell'edificio ad inclusione delle recinzioni di confine, secondo le indicazioni riportate nel PDC redatta dalla DD.L.L. Tutte le opere verranno realizzate a perfetta regola d'arte. Particolare attenzione verrà riservata al confort ed al risparmio energetico delle unità abitative.

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. Il complesso residenziale comprende 12 unità abitative distribuite su quattro piani fuori terra oltre al piano interrato a destinazione autorimessa, manovra e cantinette. La distribuzione ai piani è garantita da vano scala con ascensore. Rampa di discesa per il piano interrato.

## **ART. 2 FONDAZIONI**

Le fondazioni saranno costituite da platea e pilastri con muratura di contenimento perimetrale in c.a. delle dimensioni indicate dal calculatore.

Il calcestruzzo da impiegare per l'esecuzione delle travi di fondazione sarà costituito in relazione alla vigente normativa.

Le armature saranno costituite in acciaio e ferro rispondenti ai requisiti di legge vigenti.

## **ART. 3 STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE E VERTICALE**

La struttura portante verticale, così come indicata dai grafici esecutivi sarà costituita da pilastri in cemento armato e da murature in laterizio semipieno di diverso tipo e di diverso spessore.

La struttura orizzontale sarà costituita da travi e cordoli di collegamento in cemento armato con solai di opportuno spessore come da calcoli dello studio di ingegneria incaricato. 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 alle 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 muratura in blocchi di laterizio bimattone da mm. 250 con finitura a cappotto mm.120 come da indicazioni del calculatore della Leg.10 al fine di garantire la classificazione energetica delle singole unità rientrante in Classe A4.
- b) Le pareti divisorie interne agli alloggi saranno realizzate in laterizio forato intonacato da c. 10, le divisioni tra gli alloggi saranno realizzate con muratura composta con laterizio da cm 20 pannello fonoisolante come da indicazioni della Relazione acustica e controparete in laterizio forato intonacato;
- c) I muri divisorii tra i garage e gli altri locali tecnici saranno realizzati muratura di vario spessore e dove necessario con caratteristiche R.E.I. 60.

## **ART. 5 SOLAI – COPERTURE – GRONDAIE**

I solai saranno realizzati in c.a. soletta piena 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 latero cemento e rivestito in piastrelle scelto dalla DD.LL. e sottostante impermeabilizzazione e coibentazione a scelta della DD.LL..

Tutti i pluviali saranno realizzati in lamiera preverniciata con sezione come da disposizioni della DD.LL.; le murature di perimetro del tetto piano dell'immobile verranno rivestite con scossaline in lamiera preverniciata del colore ral scelto dalla DL;

La copertura piana sarà realizzata in soletta piena in c.a., il solaio verrà 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 essiccazione.

## **ART. 7 CAMINI – SCARICHI – SFIATI**

Gli angoli cottura e i bagni ciechi come da elaborati grafici saranno serviti da condotte in pvc di aspirazione di sezione mm 100/125 di diametro comunque all'utilizzo, completa di torretta fuori tetto o coppella e raccolta condensa realizzata come da disposizioni della DD.LL. Sarà possibile in fase di esecuzione dell'opera ma sempre previa autorizzazione della DD.LL. lo spostamento delle condotte sopra menzionate.

## **ART. 8 INTONACI E TINTEGGIATURE**

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 semilavabile antimuffa, tinta bianco a due mani del tipo granulare per pareti e soffitti. Le pareti perimetrali e i soffitti saranno intonacati con finitura liscia.

Le pareti esterne saranno trattate con rivestimento murale al quarzo tipo "veneziano", ovvero con idropitture ad alta resistenza, a scelta della DD. LL. cappotto spessore cm. 14 in eps.

Le parti in ferro, interne ed esterne, quali portoni, inferriate, ringhiere, etc. saranno zincate a caldo prima della loro posa in opera ral a scelta della D.L.

## **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) garage: cemento lisciato al quarzo;

b) tutte le pavimentazioni avranno un prezzo di € 60,00 (sessanta/00) al mq. comprensivo di posa in opera formati 20 x 120 o 60 x 60 ; nei bagni è previsto il rivestimento fino a m.1,20 in gres porcellanato a scelta dalla parte acquirente visionabili presso la ditta fornitrice;

f) vano scale, davanzali, battiscopa e ringhiere: 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 piastrelle antigelive tipologia "galleggiante" su supporti idonei in pvc.

I gradini del vano scale saranno rivestiti in lastre di marmo "Trani", o altro materiale e/o tipologia di marmo a esclusiva scelta della DD.LL. come pure i pianerottoli.

Tutti i battiscopa interni agli appartamenti saranno realizzati in legno ramino tinta bianco ral come le porte interne con h mm 50.

I battiscopa nei marciapiedi e nei patii esterni, saranno realizzati con mattonelle in gres dimensione a scelta della D.L..

I parapetti delle scale interne saranno come da disposizioni e disegno fornito 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) I portoncini di ingresso degli alloggi saranno del tipo blindato cieco pannello liscio e verniciato con colore a scelta della DD.LL.. Dimensioni apertura cm. 90 x 210 con maniglione in acciaio satinato. Tutti i fori compresi quelli della zona giorno saranno dotati di tapparella in alluminio motorizzate color scelto inderogabilmente dalla DD.LL.. Quelli della zona giorno avranno altezza 240 dotati di termocassa e cassonetto coibentato e tapparelle motorizzate colore grigio RAL a discrezione della DD.LL. come le eventuali tende da sole, il tutto riportato successivamente nel regolamento di condominio consegnato contestualmente al rogito notarile. La ferramenta di manovra e chiusura sarà silver e comunque preventivamente approvata dalla DD.LL.;

b) le porte interne degli alloggi: saranno in legno del tipo tamburate e impellicciate colore bianco ral 9010 con ferramenta di manovra e sostegno in acciaio satinato a scelta della DD.LL.. Saranno di dimensioni variabili cm. 75x210 o 80x210 cieche, così come indicato nei grafici di progetto.

c) i vani autorimessa saranno dotati di basculante in lamiera zincata verniciata predisposti per eventuale motorizzazione.

d) i serramenti esterni di tutti i locali di abitazione saranno in pvc colore grigio antracite RAL a scelta della D.L. , vetrocamera bassoemissivo antifortunistico della stratigrafia come da indicazioni di Legge, sezione 80x80, canalina in pvc saldata anti trasmittanza termica, ferramenta di manovra e sostegno in acciaio satinato. Tutti i serramenti con l'esclusione degli alzanti scorrevoli saranno forniti con alta e ribalta e predisposizione zanzariere. I vani autorimessa saranno dotati di basculante in lamiera zincata verniciata predisposti per eventuale motorizzazione.

## ART. 11 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato con la più scrupolosa osservanza di tutte le norme vigenti in materia.

Le placche degli interruttori saranno della BiTicino modello Matix o similari.



In ogni unità immobiliare dovranno essere realizzati i seguenti punti di utenza:

- SOGGIORNO : due punti luce deviato a soffitto, sei prese forza, due prese aggiunte, una presa TV/SATELLITE ed una predisposizione presa t.d., videocitofono vivavoce a colori;
- ANGOLO-CUCINA: un punto luce semplice a soffitto e uno a parete con interruttore separato, 4 prese forza 15A, una presa per lavastoviglie, una presa TV/SATELLITE, un punto aspiratore;
- DISIMPEGNO : due punti a soffitto due prese;
- CAMERE: un punto luce deviato, 4 prese, due prese aggiunte, nelle camere verranno installate anche una presa TV e predisposizione una t.d.;
- BAGNI: un punto luce semplice a soffitto e uno a parete con interruttore separato, due prese;
- V.T.: una presa per lavatrice più una per asciugatrice, un punto luce semplice a soffitto e uno a parete con interruttore separato, una presa , quadro di derivazione impianto elettrico, e quadro per predisposizione allarme;
- GARAGE: un punto luce a soffitto e un a presa forza;
- V.T. CONDOMINIALE: quadri "salvavita", quadri luce condominiali, quadro ascensore, quadri generali;

### ESTERNI E PARTI COMUNI:

Lo scoperto, l'aria comune di manovra e tutte le parti condominiali saranno adeguatamente illuminate con luci a led tali a formare un gradevole componimento architettonico illuminotecnico.

- è previsto la predisposizione dell'impianto satellitare condominiale con relativa parabola e accessori vari per il perfetto funzionamento e l'impianto tv finito con palo e antenna.

- Tutte le luci esterne compresi eventuali luci a led saranno collegate al contatore condominiale che sarà a sua volta comandato da crepuscolare. Il tutto per creare un contesto armonioso anche dal punto di vista dell'impatto estetico.

L'impianto elettrico sarà completo di impianto di terra e di sistema equipotenziale a norma di legge. E' compresa inoltre la fornitura e la posa di tutti quegli accessori e apparecchiature, anche se non espressamente sopra menzionate, necessari per fornire gli impianti completi a perfetta regola d'arte e funzionanti nel rispetto di tutte le norme di legge e di sicurezza vigenti in materia. A carico dell'impresa è anche il rilascio delle attestazioni previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

E' previsto la predisposizione dell'impianto antintrusione del tipo volumetrico in n.2 punti (notte-giorno) per alloggio e del perimetrale sul terrazzo della zona giorno, e la predisposizione per l'impianto di climatizzazione in due punti per ogni unità immobiliare.

E' previsto l'impianto fotovoltaico per ogni unità della potenza di kw 1,7. L'impianto potrà essere aumentato compatibilmente lo spazio in copertura da suddividere per le 12 unità.

A ogni appartamento verranno consegnati n. 2 telecomandi relativi all'apertura del cancello carraio di accesso al piano interrato. La palazzina sarà dotata di ascensore.

La palazzina inoltre sarà dotata di un vano autoclave al piano terra.

I contatori saranno alloggiati in apposito cassonetto come da normative.

#### **ART. 12 IMPIANTO IDRICO IGIENICO SANITARIO**

L'impianto idrico sarà realizzato secondo normativa vigente. Verranno predisposti i contatori Veritas per ogni unità. Comprenderà la fornitura e la posa sottotraccia di tutte le tubazioni in pp. tigris gren della wavin o similare e in polietilene tipo a.d. dalla postazione dell'acquedotto consorziale 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 Silent o similari con giunti a bicchiere innesto + guaina fonoassorbente.

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) bagni:

- vaso a sedere a filo pavimento in porcellana vetrificata bianca, completo di cassetta di cacciata interna al muro della GEBERIT o similare, sedile in plastica bianco del tipo pesante, completo di tutti gli accessori d'uso;
- bidet a filo pavimento/parete in porcellana vetrificata bianca, completo di miscelatore monocomando per bidet con snodo e aeratore, scarico a saltarello, sifone, tubetti di alimentazione e ogni altro accessorio d'uso;
- piatto doccia da cm 100 x 70/80 h. 3 come indicato dalla DD.LL. completa di colonna di scarico e manopola, sifone, miscelatore monocomando esterno completo di aeratore e doccia con supporto a parete;



b) V.T.:

- accumulo da litri 200
- apparecchiatura tecnica come da L.10;

d) terrazzo:

- il terrazzo sarà dotato di un punto acqua su pozzetto completo di rubinetto montato su tubo esterno coibentato e dell'altezza di circa cm.80; .

Tutti gli apparecchi igienici saranno bianchi del tipo back to wall, della serie Eden marca Galassia o similari di pari valore approvato comunque dalla DD.LL.

La rubinetteria sarà a monocomando della Grohe modello Allure o altra approvata 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.

### **ART. 13 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA**

Impianto di riscaldamento a pavimento e l'acqua calda sanitaria sarà con produzione autonoma per ogni unità con pompa di calore ad aria a norma come da Legge 10 in materia di risparmio energetico e fonti rinnovabili.

In particolare ogni impianto comprenderà i seguenti componenti:

- impianto di tipo a pavimento sarà in entrambi i casi della marca Hiteach o equivalente a bassa temperatura comprensivo di pannelli isol, tubo per stesura anelli, rete antiritiro, clips di fissaggio, cornice perimetrale, curve di sostegno additivo termo fluidificante. Regolazione con 1 collettore per la distribuzione dei vari anelli zona giorno e zona notte più n.1 scaldasalviette elettrico per ciascun bagno.

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.

Predisposizione dell'impianto per il condizionamento dell'aria con solo tubazioni nelle camere e soggiorno.

### **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 al piano interrato, parcheggi, ai garages 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.

b) I sottofondi dei vialetti carrai, saranno realizzati mediante scavo di sbancamento (oppure riporto di almeno cm.20/25 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 piastre in cemento su letto di pietrischetto di circa cm.4/5.

Si Precisa che i disegni dei cancelli saranno forniti dalla DD.LL. e comunque del tipo semichiuso con pannello.

c) recinzioni: le recinzioni saranno realizzate conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente struttura di acciaio preverniciato a pannello ral comunque a scelta della DL dell'altezza di cm 150, con l'esclusione di quelle già esistenti.

Il condominio sarà dotato:

- Cannello pedonale comandato elettricamente con dotazione di videocitofono, pulsantiera campanelli, cassette postali incassati su setto in c.a.;
- cancello carraio motorizzato per accesso al piano interrato;

I disegni di esecuzione sia dei cancelli carrai, di quelli pedonali e dei parapetti di tutto l'edificio saranno forniti esclusivamente dalla DD.LL..

d) 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.

e) 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 ghisa o in cls con telaio ed ispezione.

f) 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.

g) varie: tutto lo scoperto ad eccezione dei marciapiedi e dei vialetti di accesso dovrà essere sistemato a giardino mediante asporto dei materiali di risulta e riporto di terra vegetale alla quota indicata dalla DD.LL.

## NOTE

E' esclusivo diritto della società costruttrice concedere o meno l'autorizzazione per variazioni in corso d'opera, sentito l'insindacabile parere della DD.LL., unica parte riconosciuta da ambo le parti interessate a poter variare tipologie, quantità, caratteristiche, ecc., in funzione dei lavori nello spirito migliorativo od equivalente delle scelte di progetto.

Le misure degli alloggi potranno subire lievi variazioni in quanto i disegni allegati alla presente relazione sono architettonici e non esecutivi, che saranno redatti durante il corso dei lavori.

Le misure e la distribuzione dell'area esterna potranno subire delle variazioni durante l'esecuzione dei lavori per compensazioni dovute a riconfinazioni e tracciamenti. Pertanto i disegni allegati ai contratti di vendita dovranno intendersi di massima e l'acquisto va inteso a corpo e non a misura.

La parte venditrice si riserva la possibilità di poter variare i tipi di materiale in conformità all'andamento del mercato e di apportare eventuali lievi modifiche alle misure dei vani ed al posizionamento delle strutture portanti per motivi di carattere statico.

La scelta dei materiali e l'esecuzione dei lavori relativi alle parti comuni del fabbricato avverranno su indicazione insindacabile della DD.LL. che si avvalgerà di volta in volta dell'approvazione della società costruttrice.

Le parti riconoscono che, nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto artigianale, soggetto quindi a presentare imperfezioni costruttive praticamente inevitabili che, nel limite delle abituali tolleranze, vanno accettate e pertanto dichiara di accettare. La garanzia rilasciata dalla società venditrice è limitata esclusivamente ai materiali scelti e forniti dalla presente descrizione; nessuna garanzia o responsabilità viene assunta.

dalla società venditrice per quei materiali scelti dalla parte acquirente al di fuori della presente descrizione anche se fornite e posate dalla società appaltatrice ed esecutrice degli edifici.

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.

### Lavori non previsti

Nel caso il Promittente acquirente intenda apportare modifiche di carattere distributivo e/o relative alle forniture, ciò dovrà essere notificato per iscritto, in tempo sufficiente per consentire la programmazione dei lavori. Le seguenti operazioni ed altre non previste in questo capitolato, saranno considerate da Promittente Venditore variazione al prezzo pattuito, il cui costo dovrà essere concordato, prima dell'esecuzione, con il Promittente acquirente ed apparire da atto scritto:

- la scelta di pavimentazione o rivestimenti di costo superiore a quello previsto;
- la posa dei pavimenti o dei rivestimenti, in modi o con fughe particolari;
- tinteggiature diverse per tinta o tipo di pittura;
- modifiche dell'impianto termo – idraulico;
- modifiche all'impianto elettrico, telefonico e televisivo, con aumento dei punti di utilizzo;
- qualsiasi opera non prevista;

Le modifiche non possono variare l'aspetto esterno del fabbricato, né pregiudicarne la struttura portante.

Eventuali dote descrittive, disegni colorati, bozze di arredo, sia per interno alle unità immobiliari che all'esterno dovranno intendersi come indicative, con l'unico fine di migliorare la comprensione del progetto da realizzare e non costituiranno, in alcun caso, motivo di pretesa da parte del Promittente acquirente.

Le misure degli alloggi potranno subire lievi variazioni in quanto trattasi di disegno architettonico e non dell'esecutivo che sarà redatto durante il corso dei lavori di costruzione.

Letto compreso, approvato e sottoscritto in ogni suo articolo.

Jesolo

VENDITORE

ACQUIRENTE