

# BLACK HOUSE

## **Descrizione delle opere e finiture.**

### **ART. 1 OGGETTO:**

Oggetto della descrizione tecnica e lavori necessari per la realizzazione di edificio condominiale con relativi garage in via San Lazzaro comune di San Donà di Piave.

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 e palificazione 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.

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.

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 cappotto - muro in laterizi da cm.18 - lana minerale con funzione isolante termo/acustica e doppia lastra in cartongesso (lastra rinforzata + lastra cartongesso) il tutto come da indicazioni della DD.LL. E Leg.10.
- b) Le pareti divisorie interne agli alloggi saranno realizzate con doppia lastra in cartongesso con interposta lana di roccia fonoassorbente.;
- 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 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 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 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 essiccazione.

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

Gli angoli cottura come da elaborati grafici saranno serviti da una condotte in pvc sezione 100, 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, dove presente, 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.

Le pareti esterne saranno rivestite da parete ventilata.

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

#### **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 pavimentazione comprese quelli dei bagni saranno visionabili presso le ditte fornitrici a scelta dell'acquirente il tutto comunque al costo di fornitura compresa posa in opera di €. 50,00/mq.

e) rivestimenti parietali: il rivestimento parietale in tutti i servizi igienici, sarà realizzato mediante la fornitura e messa in opera in linea retta di mattonelle in monocottura al costo di fornitura compresa posa € 50 (quaranta) il metro quadrato; non è previsto il rivestimento sulla parete dell'angolo cottura;

f) scale esterne, 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 poggioni e terrazze saranno in piastrelle atigelive di colore e formato a scelta della DD.LL.

I gradini del vano scale saranno rivestiti in lastre di marmo "biancone" 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 nelle terrazze, nei marciapiedi e nei patii esterni, saranno realizzati con mattonelle in gres 15x15.

I parapetti delle scale interne saranno realizzati con corrimano ferro verniciato il tutto come da disposizioni e disegno della 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. 90x240 circa . Tutti i fori saranno dotati di tapparella in alluminio motorizzate color scelto inderogabilmente dalla DD.LL..

b) le porte interne degli alloggi: saranno 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. **Non sono previste porte a scrigno anche se indicate nei grafici progettuali.** La porta di accesso ai garages saranno del tipo R.E.I. 60.

c) i portoncini dei garages saranno del tipo sezionale muniti di motore e di colore indicato dalla DD.LL.

d) i serramenti esterni di tutti i locali di abitazione saranno in alluminio colore Antracite (grigio scuro), 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.

Non sono previste porte a scrigno.

e) tutti i fori ad esclusione dello scorrevole della zona giorno saranno previsti di zanzariera.

## **ART. 11 IMPIANTO ELETTRICO**

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

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

- SOGGIORNO : due punti luce deviato a soffitto, quattro prese forza, quattro prese luce, due prese TV/SATELLITE ed una presa telefono, videocitofono;

- ANGOLO-CUCINA: un punto luce semplice a soffitto e uno a parete con interruttore separato, 4 prese forza 15A, una presa forza con interruttore per lavastoviglie, una presa TV/SATELLITE, un punto aspiratore;

- DISIMPEGNO : due punti a soffitto due presa forza;

- CAMERE: un punto luce deviato, due prese luce, due prese forza, nelle camere verranno installate anche una presa TV e una presa telefono;

- BAGNI: un punto luce semplice a soffitto e uno a parete con interruttore separato, una presa forza luce;

- C.T.:una presa per interruttore regolamentare per lavatrice più uno per asciugatrice, un punto luce semplice a soffitto e uno a parete con interruttore separato, una presa forza luce, quadro di derivazione impianto elettrico, e quadro per predisposizione allarme;

-GARAGE: un punto luce a soffitto e un a presa forza;

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 i led sul fronte strada 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) e quello a tendina sulle terrazze (tubazioni in plastica dal futuro sensore alla centrale) e la predisposizione per l'impianto di climatizzazione in due punti per ogni unità immobiliare.

E prevista la predisposizione (tubo e vano per centrale) per un impianto a telecamere a copertura di tutta l'area esterna.

E' previsto la predisposizione dell'impianto fotovoltaico della potenzialità di 1.6 kw per unità. L'impianto si intende fornito di pannelli fotovoltaici con canaline dal manto di copertura all'inverter che resta a carico della parte acquirente come pure il contratto gse.

A ogni appartamento verranno consegnati n.1 telecomando relativo all'apertura del cancello carraio e del basculante condominiale.

La palazzina sarà dotata di ascensore.

I contatori saranno alloggiati in apposito cassonetto come da normative.

Le terrazze della zona giorno predisposti (tubazione in plastica) per il montaggio di un oscurante elettrico esterno (tenda screen) posizionato sulla parte più esterna della terrazza soprastante ), colore grigio 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.;

## **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 pp.tigris gren della wavin o similare e in polietilene tipo a.d. 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 mediante piastra elettrica.

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:

- lavabo in porcellana bianca vetrificata sospeso a muro, completo di miscelatore monocomando con snodo e aeratore, scarico a saltarello, sifone, tubetti di alimentazione e ogni altro accessorio d'uso;

- vaso a sedere back to wall 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 back to wall 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 cm100-120 x 80-70 o altra dimensione 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) bagno secondario se presente :

- lavabo in porcellana bianca vetrificata sospeso a muro, miscelatore monocomando con aeratore, scarico a saltarello completo di sifone, tubetti di alimentazione viti per il fissaggio e ogni altro accessorio d'uso;

- vaso a sedere back to wall in porcellana vetrificata bianca, completo di cassetta di cacciate interna al muro, sedile in plastica bianco del tipo pesante, completo di tutti gli accessori d'uso;

- bidet back to wall 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;

- attacco lavatrice con relativo scarico

c) V.T. terrazzo:

- armadio con pompa di calore e bollitore da litri 200

e) vano tecnico comune

- contatori, inverter e apparecchiature tecniche necessarie

f) giardino comune e privato:

- il giardino sarà dotato di un punto acqua su pozzetto completo di rubinetto montato su tubo esterno coibentato e dell'altezza di circa cm.50; .

Tutto gli apparecchi igienici saranno bianchi, della serie Eden marca Galassia, o similari di pari valore approvato comunque dalla DD.LL.

La rubinetteria sarà a monocomando della cristina jujor o altra approvata dalla DD.LL.

E prevista la predisposizione dell'impianto clima con solo tubazioni in due punti zona giorno+zona notte.

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 "Velta" 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 un punto in zona giorno e uno in zona notte.

### **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, 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.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 piastre in cemento tipo invecchiato su letto di pietrischetto di circa cm.4/5. 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.

c) recinzioni: le recinzioni fronte strada saranno realizzate in muro di cemento armato o in muratura intonacato con graffiato dell'altezza di cm 150 e avrà sulla parte superiore una scossalina in lamiera preverniciata colore scelto dalla DD.LL. Dove alloggiato un tubo a led. Tutte le altre recinzioni saranno composte da zoccolo in cemento armato e relativi paletti e rete.

Il condominio sarà dotato.

- cancello pedonale elettrico e saranno completo di serratura ad apertura elettrica comandata dal videocitofono interno all'abitazione.

- 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..

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.

f) Lo scoperto di proprietà dell'appartamento al piano terra è previsto in piastre di ghiaino lavato per la parte sovrastante la parte interrata del fabbricato.

**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 avvalerà 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 .**

San Donà di Piave,

VENDITORE

ACQUIRENTE