



B.L.U. HOMES

RELAZIONE GENERALE DESCRITTIVA DELLE OPERE

PREMESSA

Sull'area sita in Comune di Jesolo (Ve), località Lido, Via Pindemonte, censita al foglio 73, mappali 269-270-271-268 - 1557-1558, di proprietà della Società J'SANDERS S.R.L. con sede in Galliera Veneta (PD), Viale Europa n. 20/A, si sta realizzando un Complesso Residenziale costituito da tre edifici di tipologia a "Torre" in classe A, a basso consumo energetico.

Consistenza e conformazione architettonica di cui al progetto autorizzato con il Permesso di Costruire n. T/2019/5810 del 19 febbraio 2019, della rettifica del Permesso di Costruire del 23 aprile 2019, del Permesso di Costruire del 14 ottobre 2019 n. T/2019/5810 e successiva SCIA depositata in ottobre 2020 e autorizzata dal Comune di Jesolo in data 05/11/2020.

Le singole unità verranno consegnate finite in ogni loro parte, incluse tutte le parti comuni interne ed esterne.

Saranno complete di allacciamenti ai servizi pubblici, con l'obbligo degli acquirenti di provvedere alla sottoscrizione dei relativi contratti di fornitura direttamente con le aziende erogatrici.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli edifici oggetto del presente capitolato sono costituiti da tre fabbricati a "Torre" di 8 e 7 piani.

Il complesso immobiliare è denominato "B.L.U. HOMES".

Ogni singolo edificio è stato individuato con una singola lettera della denominazione B.L.U.

L'edificio B. HOMES è costituito da 14 alloggi distribuiti in 8 piani

L'edificio L. HOMES è costituito da 14 alloggi distribuiti in 8 piani

L'edificio U. HOMES è costituito da 12 alloggi distribuiti in 7 piani.

I tre edifici godono al piano terra di alcuni vani ad uso tecnico e deposito, di un ampio scoperto adibito, parte a verde alberato con percorso pedonale e piscina con plateatico, e parte a percorso veicolare di servizio ai posti auto.

Il Complesso B.L.U. HOMES è stato progettato per un basso consumo energetico degli alloggi adottando un consistente isolamento esterno a cappotto e tutte le partizioni e



finiture interne sono realizzate con il sistema detto “a secco”, garantendo anche un ottimo risultato di fono assorbimento.

Inoltre sono state adottate nella costruzione degli alloggi, alcune migliorie che ne incrementano l'efficienza e la qualità.

MIGLIORIE

A-PROTOCOLLO ITACA

La realizzazione degli edifici seguirà i dettami del protocollo ITACA per il conseguimento di elevati standard di SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ed ENERGETICA.

In particolare verranno attuate le dovute IMPLEMENTAZIONI rispetto ai progetti tradizionali comunemente in corso di realizzazione a Jesolo.

Elenco di alcune migliorie del piano:

1. Presenza di aree esterne verdi attrezzate con tavolini, sedie e panche per favorire la socializzazione; 2
2. Presenza di 20 stalli per posteggio biciclette, per favorire la mobilità consapevole;
3. Gli attici degli edifici “B” ed “L” avranno ciascuno un impianto fotovoltaico dedicato da 6 kw. Anche i due attici dell'edificio “U” avranno ciascuno un impianto fotovoltaico dedicato da 3 kw.
4. Impiego di materiali di recupero nella produzione dei prodotti utilizzati nella costruzione per un 40% sul totale. I seguenti materiali presentano una quota percentuale di materiale di recupero/riciclo : muri in proton, cls, ferro d'armo, isocal, materassini in gomma, pannelli in lana di vetro, lastre di cartongesso, eps per cappotto esterno;
5. Impiego di materiali da fonti rinnovabili nei seguenti materiali: pavimenti e rivestimenti in gres, pannelli isolanti in fibra di legno, murature in proton;
6. La maggior parte dei materiali utilizzati proviene da aziende entro il raggio di 50 km;



7. Vengono adottate tecniche costruttive che favoriscono il recupero e smontaggio dei materiali a fine ciclo vita;
8. Vengono impiegati molti materiali certificati quali: pavimenti e rivestimenti in gres, cls, murature in laterizio, isolanti in fibra di legno e vetro, cartongesso, membrane impermeabilizzanti;
9. Si prevede il recupero di buona parte delle acque grigie che depurate serviranno l'impianto di irrigazione delle aree verdi;
10. Vengono adottati sistemi per ridurre il fabbisogno di acqua potabile quali: cassette wc a doppio tasto, rompigitto areati per lavelli e bidet, valvole regolatrici a doppio flusso.
11. Gli edifici hanno un'ottima trasmittanza termica raggiungendo un indice del 62,7% su 100;
12. Assenza di formazione di condensa interstiziale che favorisce il mantenimento della qualità costruttiva nel tempo; 3
13. Viene ridotto l'effetto isola di calore grazie alla presenza delle aree verdi, delle alberature e all'impiego di materiali con alto indice di riflessione;
14. Ogni ambiente ha un'ottima illuminazione naturale grazie alla dimensione e posizione delle aperture;
15. Non sono presenti campi magnetici a frequenza industriale;
16. Si prevede sia sulle parti comuni che sulle singole unità, una infrastruttura per rete wireless;
17. Si prevede l'installazione di un sistema VMC per il ricambio costante dell'aria;
18. Si prevede su tutti i fori, con esclusione di quelli di grandi dimensioni, la predisposizione per la eventuale futura installazione di tende oscuranti morotizzate;
19. Viene infine prevista la consegna alla amministrazione condominiale per uso dei clienti un piano di manutenzione dell'edificio corredato da disegni as built,



certificazione degli impianti e album fotografico delle più significative fasi realizzative.

Le scelte sopra operate hanno consentito di ottenere, in fase progettuale , un punteggio PROTOCOLLO ITACA di 4,05 su 5,00.

B-MIGLIORIE RILEVANTI

- **Impianto di riscaldamento a pavimento su tutti gli alloggi.**
- **Sanitari della Catalano serie Sfera Newflush (Silent) e rubinetterie della PAFFONI serie TANGO.**
- **Sistema di condizionamento canalizzato con bocchette di emissione a soffitto tipo Superior.**
- **Impianto di riscaldamento e condizionamento della primaria marca tedesca "VIESMANN" con bollitore da 200/LT. (Per attici 300/LT).**
- **Finiture interne, murature ed isolamento soffitti in cartongesso maggiormente a doppia lastra con sistema a secco, onde ottenere l'effetto "Box in the box".**
- **Portoncino blindato della OIKOS, BAUXT o similari.**
- **Serramenti esterni in PVC ad "anta-ribalta"⁴ e con " alzante scorrevole" per quelli di grandi dimensioni. Aggiunta di vetro tipo "SolarStop" per gli infissi sulle pareti soleggiate.**
- **Zerbino personalizzato da incasso a filo pavimento al piano ingresso hall.**
- **Hall di ingresso particolarmente curata nell'arredo per un'accoglienza di qualità.**
- **Piscina di ampie dimensioni con generoso plateatico di servizio.**
- **Pavimentazione e percorsi esterni in betonella Matrix grigio argento della MASPE.**
- **Predisposizione sui posti auto di attacco per ricarica auto elettriche.**
- **Impianto di irrigazione per le superfici a giardino.**
- **Complesso distribuito, per la posizione centrale della sua location, in un'ampia superficie con buona presenza di verde.**
- **Location molto interessante sia per l'aria e luce che circondano gli edifici, sia per la vicinanza con Piazza Mazzini, la Piazza più turistica e del divertimento per antonomasia del lido di Jesolo.**

Gli alloggi B.14, L.14, U.12, attici, sono serviti al piano dall'ascensore con chiave personalizzata.

La cabina ascensore è rivestita in acciaio martellato con specchio a parete.

Tutte le unità ai vari livelli sono uguali, con esclusione di quelle ai piani terra ed ai piani attici.



Sulla terrazza c'è la predisposizione di un punto elettrico ed un punto acqua.

Ogni edificio dispone di 2 vani tecnici di uso comune al piano terra dedicati uno alle attrezzature dell'impianto elettrico, l'altro all'impianto idrico acqua potabile e autoclave.

Su parte della terrazza di copertura, raggiungibile dal vano scala, vengono collocati due pannelli solari che forniscono agli attici dei tre edifici una quantità di acqua calda aggiuntiva sui boiler fino a 300 litri. L'attico U.10 è servito da pannelli fotovoltaici collocati sulla struttura verticale.

Sulle aree condominiali vengono organizzati i parcheggi, in modo da poter dedicare almeno un posto auto per ogni alloggio e una piscina con servizi connessi.

Alcuni posti auto sono dotati di copertura tipo "CARPOT".

Tutti i posti auto sono stati assegnati alle unità abitative.

Sulle facciate degli edifici vengono installati all'interno di una pelle verticale decorativa in acciaio zincato e verniciato, pannelli fotovoltaici della "CORRADI" o similari di finitura estetica ed ornamentale.

I pannelli fotovoltaici sono a servizio di tutti i consumi di energia elettrica delle parti comuni. (vani scale, ascensori, luci esterne e piscina).

5

STRUTTURE

Tutte le strutture portanti sono realizzate e dimensionate secondo i calcoli strutturali del Tecnico calcolatore e depositati al Genio Civile.

Tali elaborati ne determinano il dimensionamento e il calcolo dell'armatura in ferro secondo le normative vigenti in materia antisismica.

Fondazioni a platea in cls armato con i necessari additivi, compresa la vibratura meccanica ed opere di carpenteria.

Ferro d'armo per calcestruzzi in tondino di vario diametro secondo le indicazioni di calcolo con nervatura ad aderenza migliorata, completo di legature, lavorato secondo i disegni strutturali.

Pilastri e setti in cls armato.

Gradini e pianerottoli scale in cls armato.

Solai in lastre prefabbricati bidirezionali in cls.

Vano scala ed ascensore sono realizzati in getto di cls di adeguato spessore.

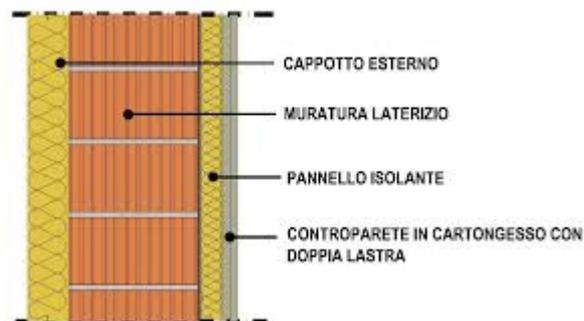
Murature di tamponamento esterne in laterizio semipieno tipo porizzato dello spessore di cm. 20 lavorato con malta bastarda, compresi architravi per porte e finestre, cappotto



esterno da cm 10, isolamento interno con pannello in lana di roccia su orditura metallica autoportante e rivestimento in lastre di gesso rivestito.

In particolare l'orditura metallica è realizzata con profili in acciaio zincato posti ad interasse di cm 60. Il rivestimento interno è realizzato con doppio strato di lastre di cartongesso rivestito tipo Knauf GKB, dello spessore di mm 12.5 cadauna, avvitate all'orditura metallica con viti autopercoranti fosfatate. Compreso materassino isolante in lana di roccia spessore 40 mm densità 40 kg/mc.

Il cappotto di adeguato spessore andrà a rivestire anche i sottoterazzi.



6

Partizioni interne

Tutte le pareti divisorie interne agli appartamenti sono in cartongesso con orditura metallica e rivestimento in lastre di cartongesso. L'orditura metallica è realizzata con profili in acciaio zincato posti ad interasse di 60cm.

Il rivestimento su entrambi i lati dell'orditura verrà realizzato con doppio strato di lastre in cartongesso rivestito tipo Knauf GKB dello spessore di 12.5mm cadauna, avvitate all'orditura metallica con viti autopercoranti fosfatate, compreso materassino isolante in lana di roccia spessore 60/mm densità 40/kg/mc.

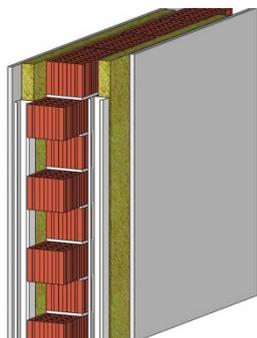
Sezione parete: 12,5+12,5+50,0/75,0+12,5+12,5=100,0/125,0 mm.

Soffitti. Tutti i soffitti sono finiti in lastra di cartongesso da mm 12,5.

Muratura divisoria. Le murature interne alle unità abitative sono costituite da murature in cotto da 12/20 cm in mattoni semipieni, e doppia controparete in cartongesso con



orditura metallica autoportante e rivestimento in lastre di gesso rivestito.



L'orditura metallica è realizzata con profili in acciaio zincato posti ad interasse di 60cm.

Il rivestimento dell'orditura è realizzato con doppio strato di lastre in gesso rivestito tipo Knauf GKB, dello spessore di 12.5mm cadauna, avvitate all'orditura metallica con viti autopercoranti fosfatate. Compreso materassino isolante in lana di roccia spessore 40mm densità 40kg/mc.

Sezione parete: $12,5+12,5+50,0/100,0+120,0+50,0/100,0+12,5+12,5=270,0/370,0$ mm.

FINITURE ESTERNE

Parapetti dei terrazzi degli alloggi sono formati da ringhiera in acciaio zincato e verniciato di disegno verticale flessibile negli interspazi in modo da dare l'effetto "fisarmonica", il tutto dotato di profilato a finire per corrimano.

Parte dei parapetti sono anche formati da elementi prefabbricati in cls da 8/10/cm dipinti di colore bianco.

I parapetti dei piani ad attico sono invece in vetro accoppiato con float chiaro spessore 10 temperato + pvb 1,52 float chiaro spessore mm 10 indurito.

L'edificio è dotato su entrambi i lati di un parziale paramento decorativo ed a supporto di alcuni pannelli fotovoltaici che vanno a beneficiare i consumi condominiali.

Gli edifici hanno una finitura sulla pelle del cappotto di colore bianco, con mano di rasante e rivestimento plastico, al fine di ottenere l'effetto "TOTAL WHITE".

Rivestimento esterno eseguito con sistema di isolamento a cappotto composto da pannelli in polistirene espanso sintetizzato "EPS100" con finitura esterna mediante l'applicazione di una prima mano di malta rasante con successiva rete di armatura e una seconda mano di rasatura a fissaggio della rete, successivamente viene applicato uno strato preparazione del fondo per l'applicazione finale dell'intonaco di finitura.



Percorsi esterni Il percorso esterno carraio è costituito da betonella tipo MATRIX della MASPE, colore grigio argento/titanio, mentre il percorso pedonale sarà finito con matrice di impronta geometrica od incisa in cemento stampato.

La piscina ed il plateatico sono finiti in gres porcellanato da cm. 30,00x60,00x2,00 colore cipria/sabbia o bianco.

I giardini a prato sono dotati di impianto di irrigazione, di piantumazioni fiorite ed alberature.

Tutti i posti auto sono dotati di predisposizione per l'installazione di presa elettrica per l'alimentazione delle batterie delle auto elettriche.

Le parti esterne sono inoltre debitamente illuminate con punti luce isolati a stelo ed a muro.

Le lattonomie sono in lamiera di alluminio preverniciata.

FINITURE INTERNE

Le tinteggiature interne degli alloggi e delle parti comuni sono realizzate con più mani di semilavabile di colore bianco per gli alloggi e di colore cipria per i vani comuni.

Le hall di ingresso hanno una finitura parzialmente a specchi su campo di lastre di gres porcellanato nero/blu a tutta altezza per rendere l'ambiente più accogliente e signorile.

LINEE SOTTOSERVIZI

Le linee interrato per sottoservizi e fognature sono previste in tubazioni di pvc di adeguato diametro e del tipo pesante raccordate con pozzetti di ispezione ed eventuali raccolte di acque in cls di adeguata dimensione.

Sono previste tubazioni corrugate di adeguato diametro con copertura e rinfianchi di protezione in cls di adeguato spessore per le linee elettriche.

In tutti gli edifici sono previste nel vano tecnico le autoclavi di accumulo con sistema di pompaggio ai vari livelli.

Ogni cucina è dotata di condotta di aspirazione dei vapori.

IMPERMEABILIZZAZIONE ED ISOLAMENTI

I terrazzi degli alloggi e degli attici sono dotati di pilette con tubazione di scarico per la raccolta di acqua piovana in sottopavimentazione.

L'isolamento dei terrazzi è costituito da guaina bituminosa da mm. 4,00 saldata a caldo su massetto di sabbia e cemento pendenziato.



L'isolamento dei terrazzi e dei tetti piani, che hanno funzioni di copertura, è costituito da:

doppia barriera al vapore;

pannello isolante da cm. 8,00+6,00 di materiale estruso di adeguata densità e successivo massetto di sabbia e cemento con ricavo di pendenze;

manto costituito da doppia guaina da mm 4,00+4,00 saldata a fiamma.

Pavimentazioni

Gli isolamenti interni dei solai sono costituiti da:

massetto in cls alleggerito con polistirolo di spessore cm. 8,00;

posa materassino acustico spessore mm. 7, successiva posa di pannello sagomato portante l'impianto di riscaldamento a pavimento

getto di massetto di sabbia e cemento di adeguato spessore levigato per ricevere la posa della pavimentazione.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Davanzali e soglie sono costituite da marmo tipo "Trani o Botticino" levigato e lucidato.

I pavimenti della zona giorno e notte sono realizzati da materiale in gres porcellanato di prima scelta formato cm. 20,00x120,00x1,00 "tipo tavola" incollato su massetto levigato.



Pavimentazione esterna delle terrazze in gres porcellanato antisdrucchiolo dimensioni cm. 30,00x120,00x2,00 "tipo tavola" poggiante su piedini in pvc del tipo sopraelevato.

Rivestimento dei bagni. Pavimento e rivestimento dei bagni in gres ceramico tinta a scelta della DD.LL.

Per le unità invendute ogni cliente ha la facoltà di scelta a parità di costo a mq.

Rivestimento gradini e pianerottoli dei vani scala in gres porcellanato tinta sabbia/cipria.

Battiscopa esterni per terrazze e parti comuni. Non viene previsto alcun battiscopa per una migliore resa estetica. In corso dei lavori, se ritenuto, la DDLL può scegliere solo elementi in gres porcellanato o tipo coprigiunto in alluminio di colore bianco.

Battiscopa per interni su pavimenti e scale, in legno laccato bianco, di altezza massima cm. 5, disegno lineare.



SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Porte interne in legno laccato bianco a modello liscio di spessore mm. 42, con maniglia in alluminio colore argento.

Portoncini blindati per interni della OIKOS o BAUXT o similari. Con pannelli laccati bianchi o altro colore interni ed esterni. Il pannello esterno avrà fughe orizzontali incise di quantità proporzionata all'altezza del portoncino.



Serramenti esterni per finestre-porte finestre ed alzanti scorrevoli

I serramenti esterni parte a battente con un' anta a ribalta e parte ad alzante scorrevole sono in pvc bianco.



Sistema scorrevole alzante in pvc

Profondità 85,00 mm

11



Sistema pvc ideal 4000 Ecoline

Profondità 70mm

Sistema a 5 camere

Guarnizioni n. 2 su telaio

Spessore vetri fino ad un massimo di 41,00 mm

Prestazioni termiche Ug 1.10 W/mqK

Isolamento acustico ≥ 40 dBb

Classe di tenuta all'acqua: 9A



Classe di permeabilità all'aria: 4

Classe di resistenza al carico del vento: C3

Portoncino d'ingresso alle hall condominiali in acciaio o alluminio spazzolato tipo acciaio con maniglione in acciaio lucido con vetro stratificato. Cerniere del tipo pesante. Chiudiporta con fermo.

IMPIANTO ELETTRICO

Tutti gli impianti saranno realizzati a regola d'arte secondo normative CEI, 64-8 edizione 2012 secondo livello 1.

Tutte le tubazioni flessibili in pvc hanno un percorso nelle intercapedini dei cartongessi, tubazioni flessibili in pvc.

Gli interruttori di comando e prese di utilizzo sono del tipo Bticino serie "LIGHT" con placche di base in tecnopolimero colore bianco.



L'impianto elettrico a servizio di ogni alloggio sarà di livello B e comprende:

Parti comuni

- impianti di suoneria d'ingresso e videocitofono;
- impianti TV terrestre e satellitare;
- impianto di messa a terra;
- motorizzazione cancelli di accesso e di uscita;
- illuminazione e lampade di emergenza;

I frutti e le placche sono della Bticino serie Light;

- Tutte le opere sono eseguite a regola d'arte, in conformità alle prescrizioni del presente capitolato e alla normativa vigente.
- Tutti i materiali e le apparecchiature elettriche sono provvisti di relativa certificazione di sicurezza e certificato finale di regolare esecuzione.

Ogni alloggio è comunque dotato di:

- predisposizione impianto allarme antifurto volumetrico e perimetrale;



- quadretto per alimentazione generale dell'alloggio;
- impianti luce e f.m.

Tutti gli impianti sono realizzati a regola d'arte secondo le prescrizioni degli Enti preposti a tale scopo e secondo le normative CEI di buona tecnica, e rispetta il livello 1 dell'allegato A della norma 64-8 V3.

L'impianto è realizzato con esecuzione al civile utilizzando tubature flessibili e cassette di derivazione o da frutto in pvc autoestinguente, incassate a filo intonaco o interno alla struttura in cartongesso.

Tutti i conduttori sono del tipo FS17 di sezione adeguata al carico di utilizzo ed alle protezioni installate, e le connessioni sono eseguite con idonei morsetti a gabbia.

Gli interruttori di comando e le prese di utilizzo sono del tipo Bticino serie Light con placche di base in Tecnopolimero colore bianco.

Il centralino di protezione è completo, come indicato, di interruttori magnetotermici e differenziali 2x10-16-25A, delle primarie marche (N. Magrini – Bticino).

Gli impianti di ricezione dei segnali TV e SAT, solo su zona soggiorno, sono realizzati come descritto.

L'impianto Videocitofono è previsto con 1 targa¹³ esterna, ed un videocitofono vivavoce interno della Bticino.

I singoli vani hanno, in particolare, le seguenti dotazioni:

al livello 1 dell'allegato A della normativa 64-8 V3.



Centrale di comando e protezione

Quadro elettrico completo di tutte le protezioni richieste dalle norme vigenti e ogni componente necessario e più precisamente ma non esaustivamente: 1 sezionatore generale, interruttori, differenziali magnetotermici, linea luce, F.M., Tv, impianto B.T., 1 trasformatore per campanelli allarmi, 1 portafusibili per protezione secondario BT.

Quadro di consegna

Avanquadro elettrico adiacente al punto di consegna energia elettrica completo di tutte le protezioni richieste e ogni componente necessario e più precisamente ma non esaustivamente: n. 1 magnetotermico 2*32 a 6KA 2 poli 230V.

Collegamenti pompa di calore

Collegamenti pompa di calore e riscaldamento composti da: 1 punto alimentazione pompa di calore, collegamenti elettrovalvole di zona, collegamento centraline imp. pavimento, il tutto completo di cavi e tubazioni.

Linee di derivazione

Linee di derivazione circuito luce completo di tubazioni, scatole di derivazione, condutture, morsetti, ecc.

Linee di derivazione circuito FM.

Posa cavo alimentazione FG 16R16 2/3*10mmq.

Impianto di terra equipotenziale completo di cavi GV 16 mmq, fascette, bulloni, collettori di terra, dispersori a croce.

Parti comuni

Impianto tv terrestre

Impianto di antenna televisiva completo di cavo montante, partitori, comprensivo di collegamenti e prove strumentali.

Parabola satellitare

Parabola satellitare compreso: LBN (SCR), collegamenti, cavi, partitori e quant'altro si renda necessario per rendere l'opera a regola d'arte.

Impianto videocitofono

Fornitura ed installazione di impianto videocitofono plurifamiliare con 14/14/12 posti interni. monitor 3.5". colori. targa esterna ad un pulsante con telecamera a colori