

T H E O N E

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 Madonnetta comune di Arcade (TV).

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.

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.25 - intonaco interno realizzato utilizzando malta premiscelata il tutto come da indicazioni della DD.LL. E Leg.10.
- b) Le pareti divisorie interne agli alloggi saranno realizzate con tramezze da 8, mentre i divisori tra unità con muro da 13 centrale con doppia lastra in cartongesso con interposta lana di roccia fonoassorbente.;
- c) I muri divisori 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 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. 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 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 rustico veneziano a grana sottile 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 semilavabile antimuffa, tinta bianco a due mani.

Le pareti esterne saranno trattate con rivestimento murale al quarzo tipo "rustico veneziano", con idropitture ad alta resistenza, a scelta della DD. LL..

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 fornite dai rivenditori su indicazione della parte venditrice avranno un prezzo massimo di listino compresa posa di € 45,00/ mq. L'eventuale sovrapprezzo per il tipo di pavimento scelto dalla parte acquirente sarà a carico della stessa e preventivamente quantificato.

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 in monocottura cm. 30x60 o altre dimensioni approvate dalla DD.LL. di prima scelta commerciale costo di fornitura compresa posa € 45 (quarantacinque) il metro quadrato; nei bagni il rivestimento dovrà essere realizzato sulle quattro pareti per l'altezza massima di m 2,10. Non è previsto i rivestimenti parietali nella zona cucina.

e) scale interne, 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 di colore e formato a scelta della DD.LL.

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

Tutti i battiscopa interni agli appartamenti saranno realizzati in legno 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 o in lamiera verniciata.

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. 90x210 circa . Tutti i fori saranno dotati di tapparella motorizzata color scelto inderogabilmente dalla DD.LL.. , colore a discrezione della DD.LL, 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 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. La porta di accesso ai garages saranno del tipo R.E.I. 60.

c) i basculanti dei garages saranno del tipo sezionale predisposti per la motorizzazione e di colore indicato dalla DD.LL.

d) i serramenti esterni di tutti i locali di abitazione saranno in pvc colore bianco o antracite, vetrocamera bassoemissivo antifortunistico della stratigrafia come da indicazioni di Legge.

Non sono previste porte a scigno.

ART. 11 UNITA' ABITATIVA: IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato con tutti gli accessori e apparecchiature, anche se non espressamente menzionate di seguito, necessari per fornire l'impianto completo a perfetta regola d'arte e funzionante nel rispetto di tutte le norme di legge e di sicurezza vigenti in materia, inoltre ad ultimazione dei lavori sarà rilasciata regolare dichiarazione di conformità come previsto dalla Legge 37 del 2008, completa di tutti gli allegati previsti.

I dispositivi di utilizzo e comando (prese ed interruttori) saranno della marca Vimar della serie Plana o equivalente, dotati di placca di finitura in tecnopolimero del tipo standard. L'impianto elettrico sarà realizzato con la più scrupolosa osservanza di tutte le norme vigenti in materia, in ogni unità immobiliare saranno realizzati i seguenti punti di utilizzo e comando.

IMPIANTO DI MESSA A TERRA: L'impianto elettrico sarà completo di impianto di messa a terra e di sistema equipotenziale a norma di legge.

QUADRO ELETTRICO: Il quadro elettrico dell'unità abitativa sarà composto da almeno due interruttori differenziali a protezione delle diverse sezioni, ogni linea elettrica sarà inoltre protetta da un interruttore magnetotermico dimensionato in base al carico collegato;

TAPPARELLE ELETTRIFICATE: Per ogni tapparella elettrificata è previsto un punto di alimentazione elettrico ed un comando per l'apertura e la chiusura.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO: E' prevista la posa in opera di un impianto fotovoltaico connesso alla singola unità abitativa con potenza di 3 Kw_p, l'impianto sarà composto da moduli fotovoltaici monocristallini, zavorre per supporto dei moduli, cablaggio elettrico, quadro elettrico per la protezione delle stringhe in CC, inverter DC/AC di potenza adeguata, quadro elettrico per la protezione dell'inverter e connessione all'impianto elettrico dell'unità abitativa. Non è prevista la pratica per la connessione alla rete elettrica (E-Distribuzione – GSE) che resta a carico dell'acquirente.

AUTOMAZIONE CANCELLO CARRAIO: E' prevista l'automazione del cancello carraio che verrà collegata al contatore elettrico delle parti comuni, l'automazione sarà completa delle sicurezze previste dalla norma e ad ogni unità abitativa saranno forniti due radiocomandi.

ART. 12 UNITA' ABITATIVA: IMPIANTO IDRICO IGIENICO SANITARIO

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:

ANGOLO-CUCINA: Un attacco acqua calda e fredda con scarico per lavello a +40 cm. da quota pavimento, nella posizione indicata dalla DD.LL., un attacco acqua fredda e scarico per lavastoviglie completo di scatola sifonata da incasso con placca in acciaio per ispezione.

BAGNO PRINCIPALE: Un lavabo in porcellana bianca vetrificata non sospeso, completo di miscelatore monocomando con snodo e aeratore, scarico a saltarello, sifone, tubetti di alimentazione e ogni altro accessorio d'uso. Un vaso a sedere non sospeso in porcellana vetrificata bianca, completo di cassetta di cacciata interna al muro, sedile in plastica bianco del tipo pesante con chiusura normale, completo di tutti gli accessori d'uso; Un bidet in porcellana vetrificata bianca non sospeso, completo di miscelatore monocomando per bidet con snodo e aeratore, scarico a saltarello, sifone, tubetti di alimentazione e ogni altro accessorio d'uso. Un piatto doccia con misure massime cm 80x100 o altra dimensione definita dalla DD.LL. completa di scarico e relativa piletta, sifone, miscelatore monocomando esterno completo di aeratore e doccia con supporto a parete. I sanitari previsti saranno della marca Ideal Standard o similari con rubinetteria della marca Paffoni Blu o similari.

BAGNO SECONDARIO (Se presente in progetto): Un lavabo in porcellana bianca vetrificata non sospeso a muro, completo di miscelatore monocomando con snodo e aeratore, scarico a saltarello, sifone, tubetti di alimentazione e ogni altro accessorio d'uso. Un vaso a sedere del tipo a filo parete in porcellana vetrificata bianca, completo di cassetta di cacciata interna al muro, sedile in plastica bianco del tipo pesante con chiusura normale, completo di tutti gli accessori d'uso; Attacco per lavatrice comprensivo di sifone ad incasso antiriflusso con innesto a ghiera e placca in acciaio inox, rubinetto presa d'acqua a muro con portagomma. Un piatto doccia con misure massime cm 80x100 o altra dimensione definita dalla DD.LL., marca Ideal Standard Gemma, completa di scarico e relativa piletta, sifone, miscelatore monocomando esterno completo di aeratore e doccia con supporto a parete. I sanitari previsti saranno della marca Ideal Standard o similari con rubinetteria della marca Paffoni Blu o similari.

ART. 13 UNITA' ABITATIVA: IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA ED INVERNALE E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

E' prevista che la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva, oltre che la produzione dell'acqua calda sanitaria, del tipo autonomo, ovvero indipendente per ogni unità abitativa, il tutto come indicato nella progettazione termo idraulica e come indicato nella Legge 10 in materia di risparmio energetico e fonti rinnovabili.

CLIMATIZZAZIONE INVERNALE: E' previsto il riscaldamento del tipo radiante a pavimento funzionante a bassa temperatura comprensivo di pannelli isolanti, tubo reticolato per il trasporto dell'acqua di riscaldamento, additivo, collettori di zona, testine elettriche per il comando dei circuiti di riscaldamento (zona giorno, zona notte, zona bagni) e tre termostati ambiente a regolazione manuale. Il generatore invernale e del tipo "pompa di calore", completo di sistema di accumulo per l'acqua calda sanitaria da 150 litri e unità esterna posta nella terrazza dell'unità immobiliare. Per ogni bagno è inoltre prevista l'installazione di un scaldasalviette elettrico comandato con interruttore on/off. 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.

CLIMATIZZAZIONE ESTIVA: E' previsto l'impianto di climatizzazione estiva, composta unità split idronica a parete, completa di tubazioni elettriche, del gas e dello scarico condensa, i punti previsti sono due split per ogni unità abitativa, oltre all'unità esterna posta nella terrazza.

ART. 14 PARTI COMUNI: IMPIANTO ELETTRICO

ILLUMINAZIONE ORDINARIA: Lo scoperto, l'area comune di manovra e tutte le parti condominiali saranno adeguatamente illuminate con corpi illuminanti a led tali a formare un gradevole componimento architettonico illuminotecnico, **tutta l'illuminazione, sarà collegata al contatore delle parti comuni e sarà comandata da un interruttore astronomico condominiale, così da creare una uniformità estetica e un contesto armonioso.**

ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA: Inoltre nelle parti comuni come scale, androni e corridoi, sarà installato un impianto di illuminazione di emergenza del tipo autonomo, così da garantire l'accessibilità in orario notturno anche in mancanza di energia elettrica.

IMPIANTI DI RICEZIONE TV: E' prevista l'installazione dell'impianto per la ricezione dei canali televisivi e satellitari, composto da antenna a bande separate, antenna parabolica ad un puntatore, alimentatori, partitori e prese di segnale poste nei vari appartamenti.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO: E' prevista la posa in opera di un impianto videocitofonico condominiale composto da due posti esterni con pulsanti di chiamata delle unità, collegamento elettrico alla serrature dei varchi pedonali, uno posto esterno sarà posto sul cancelletto pedonale e sarà dotato di videocamera a colori con visione notturna ed uno sulla porta d'ingresso dotato solo di modulo audio, per ogni unità abitativa sarà installato un monitor videocitofonico a parete con comando della porta di ingresso e del cancelletto pedonale e della porta d'ingresso condominiale.

PREDISPOSIZIONE RETE FTTH (Fibra ottica): E' prevista la realizzazione dell'infrastruttura fisica multiservizio passiva (senza apparati attivi) interna all'edificio, composta dalla rete cablata in fibra ottica con attestazione al punto di accesso del fornire dei servizi posto nel vano tecnico condominiale e derivazione all'interno di una ogni singola unità abitativa, così da permettere agli utenti l'accesso ai servizi a banda ultralarga. Saranno previsti appositi spazi tecnici (quadri da incasso o a vista, armadi, ecc) per l'installazione futura degli apparati attivi da parte del fornitore dei servizi.

CONTATORI PER LE UTENZE: I contatori delle utenze elettriche e idriche saranno installati entro appositi vani tecnici posti sulla mura di cinta.

ART.15 PARTI COMUNI: IMPIANTO IDRICO

GIARDINO: Nei pressi del giardino sarà installato in derivazione da pozzetto interrato è previsto un punto acqua fredda completo di rubinetto montato su tubo esterno coibentato e dell'altezza di circa cm.50;

CONTATORI PER LE UTENZE: I contatori delle utenze elettriche e idriche saranno installati entro appositi vani tecnici posti sulla mura di cinta..

Consegna prevista per fine 2024 con riserva di tre mesi da parte della parte venditrice per cause metereologiche ed o estranee alla normale gestione del cantiere.

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 avvalorerà 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 dichiarate 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.

VENGONO ESCLUSI GLI ALLACCIAMENTI ALLE VARIE UTENZE.

Arcade,

VENDITORE

ACQUIRENTE