



**SARTORATO**  
COSTRUZIONI EDILI

**“RESIDENZA PRASSIDE”**  
**COMUNE DI VENEZIA MESTRE**  
Via Antonio da Pordenone 16

**DESCRIZIONE DELLE OPERE**



Nella presente descrizione delle opere e nei disegni di progetto sono indicate le opere occorrenti per dare compiuta la costruzione di un fabbricato plurifamiliare da erigersi in Comune di Venezia-Mestre, via Antonio da Pordenone 16.

Nel corso della costruzione ogni scelta sarà affidata alla Direzione Lavori che eseguirà i disegni di dettaglio e darà disposizioni particolari e necessarie, nonché soluzioni tecniche e tipologiche per la realizzazione dell'opera.

Si fa presente che le superfici e le distanze delle aree scoperte con destinazione a verde privato o condominiale, parcheggi, percorsi pedonali o altro, potrebbero essere leggermente difformi, una volta realizzati, da quanto indicato negli elaborati grafici per incongruenze tra il lotto reale e le planimetrie catastali.

Il progetto prevede l'accessibilità a tutti i piani e tutti gli ambienti.

Resta stabilito che la presente "descrizione delle opere" intende comprendere tutte le opere necessarie al lavoro compiuto in ogni sua parte, anche se alcune voci non fossero di seguito riportate:

#### **Articolo 1 – SCAVI**

Scavo di sbancamento per fondazioni a platea eseguito con mezzo meccanico, compresa la stesa in cantiere del materiale di risulta ed il trasporto del materiale in eccesso in discarica.

#### **Articolo 2 – FONDAZIONI**

Fondazioni del tipo a platea in calcestruzzo armato come da calcoli statici e relativi progetti strutturali.

#### **Articolo 3 – MURATURE**

- A) Muratura perimetrale esterna in mattoni modulari di laterizio da cm 30 legati con malta bastarda. Isolamento dello spiccato delle murature formato da un doppio strato di guaina impermeabilizzante bituminosa interposta a strati di malta cementizia. Intonacatura interna.
- B) Muri interni divisorii con altra unità abitativa e/o con vano scala saranno eseguiti secondo i progetti redatti da un tecnico per garantire l'isolamento acustico.
- C) Muratura divisoria tra i garage, in blocchetti faccia a vista prefabbricati in cls, spessore 10 cm.
- D) Muri divisorii tra i vari locali interni, in cartongesso, come da progetto.

#### **Articolo 4 – STRUTTURA PORTANTE**

Struttura portante formata da pilastri e setti in calcestruzzo armato ed architravi in c.a., come da calcoli statici e relativi progetti strutturali.

#### **Articolo 5 – SOLAI**

Solai in laterocemento del tipo a "Pannello" per tutti i solai, calcolato per un sovraccarico accidentale secondo normative vigenti, oltre al peso proprio, delle tramezze e del pavimento, il tutto come da calcoli statici e relativi progetti strutturali.

#### **Articolo 6 – COPERTURA**

Il solaio piano di copertura, sarà in laterocemento. L'isolamento sarà eseguito con doppio strato incrociato di polistirene estruso secondo progetto e massetto sottostante per realizzazione delle

pendenze. L'impermeabilizzazione del tetto verrà realizzata con doppia guaina bituminosa, con sovrastante strato di protezione in ghiaietto drenante, secondo l'indicazione del Direttore Lavori.

#### **Articolo 7 – GRONDAIE, SCARICHI E SFIATI**

- A) Grondaie e scossaline in alluminio verniciato di sviluppo adeguato.
- B) Pluviali incassati in polietilene, compresi i raccordi per le grondaie, le staffe di ancoraggio e l'innesto nel pozzetto di raccolta.
- C) Scarichi e sfiati in polietilene tipo "GEBERIT" o altro materiale idoneo del tipo insonorizzato, di adeguato diametro.

#### **Articolo 8 – RETE FOGNATURE**

- A) Esecuzione della rete di smaltimento acque reflue e meteoriche secondo progetto e indicazioni, prescrizioni comunali o consortili.
- B) Pozzetti prefabbricati in calcestruzzo per ispezione e raccordo scarichi, di adeguata dimensione, completi di coperchio in cemento o ghisa dove necessario.
- C) Tubi in PVC per il collegamento degli scarichi per le acque meteoriche di adeguata sezione.
- D) Tubazione di scarico per fognature in PVC di dimensione adeguata alle varie portate.

#### **Articolo 9 – INTONACI INTERNI**

Intonaci premiscelati dove presenti, a base calce-cemento, con finitura a civile per le pareti ed i soffitti. I garage saranno con superfici faccia a vista tinteggiate con idropittura traspirante colore bianco.

#### **Articolo 10 – DAVANZALI E SOGLIE**

Davanzali e soglie esterne in marmo smerigliato tipo "Botticino" o "Trani", o similare avente spessore cm 3 per le soglie e cm 4 per i davanzali; la scelta è affidata alla D.L.

#### **Articolo 11 – SCALA CONDOMINIALE**

Scala condominiale con struttura portante in calcestruzzo armato, gradini e pianerottoli in marmo levigato tipo "Trani o Botticino" o altro, con corrimano in acciaio verniciato come da disegni e indicazioni della D.L.

#### **Articolo 12 – PAVIMENTI**

- A) Pavimento per ingresso, soggiorno, zona cucina e bagni in piastrelle di gres porcellanato rettificato, formato 60x60 cm. in diverse colorazioni e tipologie a scelta del cliente.
- B) Pavimento della zona notte in listoni di rovere prefinito spazzolato della dimensione di larghezza 15 cm. e lunghezza 190 cm. in diverse colorazioni a scelta del cliente, incollato su massetto.
- C) Zoccolino battiscopa laccato bianco per tutte le stanze, escluso il garage.
- D) Pavimento e battiscopa dei marciapiedi in piastrelle di gres porcellanato per esterni o betonelle con dimensioni, caratteristiche e finitura a scelta della D.L.
- E) Pavimento galleggiante e battiscopa delle terrazze in piastrelle di gres porcellanato per esterni con dimensioni, caratteristiche e finitura a scelta della D.L.
- F) Pavimento garage in cemento liscio con spolvero al quarzo.

### **Articolo 13 – RIVESTIMENTI**

- G) Rivestimento dei bagni in piastrelle di gres porcellanato rettificato, formato 60x60 cm. in diverse colorazioni e tipologie a scelta del cliente posato fino ad un'altezza di ml 2,40 all'interno dell'angolo doccia e di ml. 1,20 nelle restanti pareti.

### **Articolo 14 – ISOLAMENTO TERMICO PARETI ESTERNE**

Isolamento termico delle murature perimetrali esterne eseguito con sistema a cappotto, che prevede la posa di lastre di polistirene espanso autoestinguento dello spessore di 14 cm di adeguato peso specifico (EPS 100) come da elaborati e relazioni di progetto, fissate alle pareti con tasselli, collante, armatura in rete di fibra di vetro, alcali resistente, rasatura della superficie e finitura con intonachino colorato.

### **Articolo 15 – TINTEGGIATURE**

- A) Tinteggiatura interna per tutte le pareti ed i soffitti eseguita con idropittura traspirante colore bianco.
- B) Tinteggiatura esterna eseguita con intonachino colorato posto in opera a spatola. La scelta del colore è affidata alla D.L.

### **Articolo 16 – PARAPETTI TERRAZZE**

Parapetti per terrazze esterne eseguiti come da disegno e indicazioni della D.L.

### **Articolo 17 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

- C) Fornitura e posa in opera di pompa di calore, idonea per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con accumulo da 190 lt. per acqua calda sanitaria.
- D) Impianto di riscaldamento sarà del tipo a pannelli radianti "a pavimento" comandato da cronotermostato.
- E) Nei bagni è previsto uno scaldasalviette elettrico comandato da termostato dedicato.

### **Articolo 18 – IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E IMPIANTO VMC**

Predisposizione impianto di climatizzazione per l'installazione di una/due unità interne, consistente nella posa di tubazioni in rame coibentate, scarichi condensa e tubazioni per cavi elettrici.

Predisposizione impianto VMC (ventilazione meccanica controllata), consistente nella posa di idonee tubazioni flessibili in PET diametro 75 mm. incluso lo scarico condensa.

### **Articolo 19 – IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

- A) Tubazioni montanti per acqua fredda e calda in tubazioni multistrato o altro sistema a scelta della D.L.
- B) Bagno con piatto doccia in agglomerato, bidet e vaso filo parete a pavimento Duravit serie D-Neo (escluso lavabo).
- C) Sono previsti un rubinetto e scarico per lavatrice.
- D) Rubinetteria Paffoni serie Green con miscelatore per lavabi e bidet. Docce con miscelatore esterno e asta sali scendi Paffoni serie Green.
- E) Rubinetto in terrazza.

## **Articolo 20 – IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto verrà eseguito in conformità alle attuali norme in materia (CEI 64-8/3; livello 1):

- interruttori e prese di sicurezza BITICINO serie "LIVING LITE" con placca in tecnopolimero colore bianco;
- impianto TV centralizzato con installazione parabola con cavi fino al soggiorno;
- videocitofono a colori;
- prese telefoniche;
- interruttori per il singolo comando delle tapparelle motorizzate;
- predisposizione impianto allarme perimetrale con sensori su ogni finestra e portafinestra e cavi posti in opera fino al punto di derivazione. Predisposizione canalizzazione per due punti radar interni.
- Predisposizione per fibra ottica.

### **INGRESSO/SOGGIORNO:**

- n° 1 centralino appartamento.
- n° 3 punto luce invertito;
- n° 6 presa bipasso 10/16 A;
- n° 1 videocitofono da parete con apri cancello;
- n° 1 presa televisione;
- n° 1 presa televisione per satellite
- n° 1 presa telefono;
- n° 1 lampada emergenza;

### **TERRAZZA**

- punto luce interrotto con spia;
  - faretti a soffitto a scelta della D.L.
- n° 1 presa bipasso 10/16 A
  - n° 1 predisposizione per motorizzazione tenda;

### **CUCINA/COTTURA**

- n° 1 punto luce deviato;
- n° 1 punto aspirazione cappa;
- n° 2 presa bipasso 10/16 A;
- n° 1 presa televisione;
- n° 1 quadretto per elettrodomestici su cavo flessibile con n° 3 prese Schuko da 16 A ed una presa bipasso da 10/16 A;

### **DISIMPEGNO**

- n° 1 punto luce invertito;
- n° 1 presa bipasso 10/16 A;
- n° 1 lampada emergenza;

### **BAGNO SERVIZIO:**

- n° 2 punti luce interrotti;
- n° 1 presa bipasso 10/16 A;
- n° 1 pulsante con tirante completo di suoneria;
- n° 1 presa 16 A Schuko con int. bipolare per lavatrice;

### **GARAGE:**

- n° 1 punto luce deviato;
- n° 1 prese bipasso 10/16 A.
- n° 1 predisposizione per "wallbox" ricarica auto elettrica

#### CAMERA MATRIMONIALE:

n° 1 punto luce invertito;  
n° 4 prese bipasso 10/16 A;  
n° 1 presa 10 A;  
n° 1 presa televisore;  
n° 1 presa telefono.

#### CAMERA SINGOLA:

n° 1 punto luce deviato;  
n° 3 prese bipasso 10/16 A;  
n° 1 presa 10 A;  
n° 1 presa televisore;  
n° 1 presa telefono.

#### BAGNO PRINCIPALE:

n° 2 punti luce interrotti;  
n° 2 presa bipasso 10/16 A;  
n° 1 presa 16 A per scaldasalviette;  
n° 1 pulsante con tirante completo di suoneria;

#### VANO TECNICO

n° 1 allacciamento caldaia con presa di servizio 10/16 A.  
n° 1 punto luce invertito  
n° 1 presa bipasso 10/16 A

#### **Articolo 21 – IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO (ASCENSORE)**

Ascensore, cabina per sei persone o 480Kg, come da indicazioni della D.L.

#### **Articolo 22 – INFISSI**

- A) Finestre e portefinestre in PVC colore bianco, tutte dotate di apertura del tipo ad anta e ribalta, nei soggiorni dove possibile (con foro circa 250x240 cm) l'apertura sarà del tipo ad alzante scorrevole con vetrocamera.  
Vetrocamera standard per finestra 4 basso emissivo/16/4/16/33.1 basso emissivo.  
Vetrocamera standard per portafinestra 33.1 basso emissivo/14/4/14/33.1 basso emissivo.
- B) Cassonetto coibentato per alloggiamento di rullo avvolgibile
- C) Telo tapparella avvolgibile motorizzata costituita da elementi in profilo di alluminio estruso a doppia parete
- D) Portoncino d'ingresso blindato "Classe di resistenza effrazione 3" con spioncino e serratura di sicurezza.  
Comportamento acustico nel rispetto dei requisiti acustici passivi.
- E) Porte interne con pannello tamburato e laccato bianco, guarnizioni di battuta, coprifili in tinta.
- F) Maniglie e martelline per porte e finestre in lega con finitura tinta acciaio satinato.
- G) Basculante del garage in acciaio verniciato a pannelli coibentati, predisposto per la motorizzazione.

#### **Articolo 23 – AREE ESTERNE**

Gli alloggiamenti per i contatori acqua, Enel, telefono, ed i collegamenti dagli stessi al fabbricato saranno eseguiti con idonee tubazioni, secondo le norme vigenti e secondo indicazioni della D.L.  
Il giardino e gli spazi esterni saranno sistemati mediante riporto di terreno con adeguate pendenze.  
L'acqua meteorica sarà smaltita con tubazioni, pozzetti e caditoie.

Le recinzioni sui due fronti strada saranno eseguite con muretto in calcestruzzo con soprastante recinzione in ferro zincato e verniciato a maglia rettangolare. Il tutto secondo indicazioni della D.L. Il cancello condominiale pedonale e carrai, saranno realizzati in acciaio zincato e verniciato. I marciapiedi a ridosso dell'edificio saranno parte in piastrelle di gres porcellanato antidrucciolo o in masselli autobloccanti. La scelta dei materiali e colori è affidata alla D.L. Gli spazi di manovra e i parcheggi saranno lastricati parte con pavimentazione in masselli autobloccanti tipo "Betonella" e parte con asfaltatura secondo indicazioni della D.L.

#### **Articolo 24 – CLASSE ENERGETICA DEL FABBRICATO**

Le unità abitative del fabbricato descritto saranno classificate e certificate in base alle attuali normative in materia di risparmio energetico in: "Classe A 4" (con l'installazione della VMC).

#### **Articolo 25 - REQUISITI ACUSTICI PASSIVI**

Verranno eseguite misurazioni in opera dell'isolamento acustico per via aerea tra ambienti secondo la norma UNI EN ISO 140-4, misurazioni in opera dell'isolamento, acustico dal rumore di calpestio di solai secondo UNI EN ISO 140-7 e misurazioni in opera dell'isolamento acustico per via aerea degli elementi di facciata e delle facciate secondo UNI EN ISO 140-5. Il tutto verrà relazionato e farà parte delle dichiarazioni di conformità.

#### **Articolo 26 - DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

Contestualmente al rogito, verranno consegnate tutte le dichiarazioni di conformità previste dalla normativa.

#### **Articolo 27 – ALLACCIAMENTI ENEL, TELECOM, ACQUEDOTTO, E FOGNATURA**

I succitati allacciamenti agli Enti erogatori e fornitori, saranno a carico della parte acquirente con esclusione delle predisposizioni, che saranno eseguite dalla ditta venditrice in base alle prescrizioni degli Enti stessi.

La società venditrice si riserva di comunicare alla parte acquirente l'importo degli allacciamenti quando gli Enti comunicheranno gli importi relativi ai contributi richiesti.

Tali importi saranno anticipati dalla ditta venditrice, che verrà rimborsata dalla parte acquirente prima del rogito notarile.

#### **Articolo 28 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Per ogni appartamento verrà installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica secondo indicazioni progettuali.

Casale sul Sile il, .....

**Il Promissario Acquirente**

.....

**Costruzioni Edili Sartorato srl**

.....



Via Torre, 65 – 31032  
Casale Sul Sile (TV)  
T. +39 0422 788 005  
sartoratocostruzioni.com