

# 922

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 località Mussetta di Sotto, 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 travi 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 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 muro in laterizio semipieno dello spessore di cm. 20, cm 25, cm 30, e saranno con rivestimento a capotto come da normativa vigente e lavorato come da disposizioni della DD. LL.,
- b) Le pareti divisorie interne agli alloggi saranno realizzate con laterizi forati da cm. 8/12. In alternativa su disposizione della DD. LL. con doppia lastra in cartongesso con interposta lana di roccia fonoassorbente.
- c) I muri divisorii tra i garages e gli altri locali saranno realizzati in getto di calcestruzzo o muratura, il tutto comunque 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 rivestito in piastrelle scelto dalla DD.LL. e sottostante impermeabilizzazione e coibentazione a scelta della DD.LL..

Tutti i pluviali saranno realizzati, se non all'interno della muratura, in lamiera preverniciata a sezione come da disposizioni della DD.LL.; le grondaie, se non interne al tetto, saranno realizzate in lamiera preverniciata sagomate e di colore come disposizioni della DD.LL.

La copertura sarà in laterocemento dimensionato e coibentato secondo normativa vigente e calcoli strutturali comunque 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 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", ovvero 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:

- a) Garage: cemento lisciato;
- b) Disimpegni in zona giorno, soggiorno/cucina e bagni: pavimenti in gres porcellanato cm 40x40 o altra dimensione approvata dalla DD.LL.. Posa ortogonale, con costo in fornitura compresa posa di € 40/mq.;
- c) Disimpegni in zona notte, camere: pavimento in legno prefinito in Rovere di prima scelta commerciale in listoni delle dimensioni di circa 600x120x10/11 mm su sottofondo di massetto di adeguato spessore con colla bicomponente a correre. Costo di fornitura compresa posa in opera di € 50/mq.
- d) Rivestimenti parietali bagni: il rivestimento parietale in tutti i servizi igienici, sarà realizzato mediante la fornitura e messa in opera in linea retta di mattonelle in gres porcellanato/monocottura cm. 30x60 o altre dimensioni approvate dalla DD.LL. di prima scelta commerciale costo di fornitura compresa posa € 40/mq; nei bagni il rivestimento dovrà essere realizzato sulle quattro pareti per l'altezza massima di m 1,20.
- e) Scale esterne, davanzali, battiscopa e ringhiere: i davanzali e le soglie esterne saranno realizzati in lastre di marmo Trani o marmoresina spessore cm. 3, stuccate, levigate e lucidate, complete di gocciolatoio, della larghezza indicata nei particolari esecutivi allegati. I poggioli e le 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, marmotecnico o similari come pure i pianerottoli, a esclusiva scelta della DD. LL.

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

I battiscopa nelle terrazze, nei marciapiedi e nei patii esterni, saranno realizzati con mattonelle in gres di altezza cm 10 o 15.

I parapetti delle scale interne saranno realizzati con corrimano in 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 o altra dimensione come da grafici allegati, in opera compresa falsa cassa. Tutti i fori saranno dotati di tapparelle in alluminio motorizzate color grigio o bianco scelto inderogabilmente dalla DD.LL.. Ci sarà la predisposizione (tubazione in plastica) per il montaggio di un eventuale oscurante elettrico esterno, 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.;
- 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. Le eventuali porte di accesso ai garages saranno del tipo R.E.I. 60.

- c) I portoni dei garages saranno del tipo basculante, a contrappesi laterali in lamiera preverniciata di colore indicato dalla DD.LL.
- d) I serramenti esterni di tutti i locali di abitazione saranno in PVC o alluminio a seconda delle esigenze tecniche colore RAL 9010 vetrocamera bassoemissivo antinfortunistico della stratigrafia come da indicazioni di Legge. Ferramenta di manovra e sostegno in acciaio satinato. Il serramento del soggiorno che si affaccia alla terrazza sarà di tipo alzante scorrevole per la metà e fisso per il restante.

### **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: un punto luce deviato a soffitto, due prese forza 15A, due prese luce, una presa TV/TERRESTRE ed una presa telefono, citofono.
- CUCINA: un punto luce semplice a soffitto, una presa forza 15A, una presa forza con interruttore per lavastoviglie e un punto aspiratore.
- DISIMPEGNO: un punto a soffitto e una presa forza;
- CAMERE: un punto luce deviato, due prese luce, due prese forza, nelle camere verranno installate anche una presa TV/TERRESTRE e una presa telefono;
- BAGNI: un punto luce semplice a soffitto e uno a parete con interruttore separato, una presa forza luce;
- LAVANDERIA/RIPOSTIGLIO: una presa per interruttore regolamentare per lavatrice, un punto luce semplice a soffitto, 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;
- TERRAZZE: un punto luce a parete come da disposizioni della DD.LL.

#### **ESTERNI E PARTI COMUNI:**

Tutta l'illuminazione esterna sarà dettata dalla DD.LL. al fine di un gradevole componimento illuminotecnico.

Vano scala: più punti luce completi di lampada a plic per ogni pianerottolo e disimpegno, comandati separatamente ogni piano con sensore infrarosso da inserire nella placca interruttore. 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. È previsto la predisposizione dell'impianto anti-intrusione del tipo volumetrico in n. 2 punti (notte-giorno) per alloggio. Ad ogni appartamento verranno consegnati n. 1 telecomando relativi all'apertura del cancello carraio. La palazzina sarà dotata di ascensore. I contatori saranno alloggiati in apposito cassonetto come da normative.

Tutte le luci esterne 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.

È prevista la predisposizione dell'impianto fotovoltaico della potenzialità di 1,6KW 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.

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

L'impianto idrico 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 condominio 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 zona notte:
  - 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;
  - piatti doccia da cm 65-70-75-80-85-90-95-100-105-115-120 x 65-70-75-80 o altra dimensione come indicato dalla DD.LL. completa di colonna di scarico, sifone, miscelatore monocomando esterno completo di doccia con supporto a parete;
- c) bagno camera matrimoniale:
- piatto doccia da cm 65-70-75-80-85-90-95-100-105-115-120 x 65-70-75-80 o altra dimensione come indicato dalla DD.LL. completa di colonna di scarico, sifone, miscelatore monocomando esterno completo e doccia con supporto a parete;
  - 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;
- d) lavanderia/ripostiglio:
- attacco lavatrice con relativo scarico
- e) nel garage non è previsto l'attacco dell'acqua.
- f) centrale termica al piano:
- accumulo da litri 180/200.

Tutti 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 junior 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**

Impianto di riscaldamento a pavimento 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 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

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 ferina in ghisa del tipo stradale classe 125, 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.

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

Il condominio sarà dotato di:

- cancello pedonale elettrico e saranno completo di serratura ad apertura elettrica comandata dal citofono 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..

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 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

.....