

SI.MA. – s.r.l.

**RELAZIONE SOMMARIA DESCRITTIVA DELLA
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA NONCHE' DELLE
OPERE STRUTTURALI E DI FINITURA, INERENTI
UN EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE DA REALIZZARE
A JESOLO IN VIA GUIDO PIOVENE**

SI.MA. – s.r.l.

PREMESSE

La proprietà oggetto dell'intervento edificatorio è situata a Jesolo in Via Guido Piovene, ricompresa nella lottizzazione denominata **Comparto Urbanistico n° 5** facente parte del **Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica La Campana**, all'interno della **Zona C2.2 Nuova Espansione PP CAMPANA**. E' individuata con il **lotto n° 9** con edificabilità pari a mc. 847,66 (di volume ERP già monetizzato ndr), aumentato del 45% ai sensi dell'art.2 della L.R. 14/2019 e del 5% ai sensi dell'art. 12 D.lgs 28/2011, che portano il volume complessivo autorizzato a mc. 1.281,76, ora richiamati con S.C. di mq. 427,25 (come da nuovo Regolamento Edilizio).

E' identificata con foglio 65 mappale 1286 con superficie catastale di mq. 1.140,00; reale di mq. 1.098,62; da PDL di mq. 1.090,00, ed è in ditta alla società SI.MA. srl con sede a Jesolo Piazza Brescia n° 17/5, c.f./p.iva 03940640273, giusto atto di compravendita del notaio Massimo Luigi Sandi rep. n° 113915 del 14.10.2022.

TIPOLOGIA FABBRICATO

L'idea progettuale prevede la realizzazione di una nuova palazzina che si sviluppa su tre piani fuori terra, formata da sei unità ad uso residenziale (due per piano) con vano scala ed ascensore comuni. Gli alloggi saranno composti da cucina-soggiorno, veranda, vano tecnico, bagno, disimpegno, una camera matrimoniale e due singole con terrazzino, un'ampia terrazza coperta a sud prospiciente la zona giorno e la camera matrimoniale.

Lo scoperto sarà suddiviso per ricavare giardini privati e zone parcheggio per le due unità del piano terra; stradina comune d'accesso pavimentata; due tettoie, (composte da struttura in legno e manto di copertura con telo in pvc), per parcheggi coperti accatastati ed associati agli appartamenti dei piani primo e secondo, (2 per unità); aree esclusive per l'eventuale inserimento della casetta per attrezzi da giardino, (una per unità), la cui installazione oggi è considerata attività libera.

SI.MA. – s.r.l.

1) OPERE STRUTTURALI

1/A - Le fondazioni saranno di tipo continuo in calcestruzzo armato, con primo dado gettato entro terra ed il secondo (fustella) entro casseri, così come la platea che poggerà su vespaio di ghiaione costipato preceduto da geotessuto. In calcestruzzo saranno anche i pilastri costituenti telaio verticale strutturale in adeguamento alla vigente norma sismica.

1/B - L'isolamento dall'umidità ascendente delle murature dallo spiccato del piano terra, sarà garantito da doppia guaina in poliestere con frapposto un corso di blocchi modulari in laterizio, e dalla doppia impermeabilizzazione alla base della muratura perimetrale, fino all'altezza di cm. 25 circa, eseguito con malta osmotica e con guaina impermeabile.

1/C - Le murature in elevazione saranno in laterizio legate con malta certificata tipo M5. Saranno costituite da blocchi modulari semipieni da cm. 25 di larghezza (perimetrali esterne), e da bimattoni alveari da cm. 12 di larghezza (divisorio tra unità e perimetro vano scala).

1/D - I solai piani saranno in latero cemento tipo Bausta con spessori risultanti dai calcoli statici. Composti da travetti tralicciati in laterizio armati e pignatte in laterizio, con sovrastante cappa in c.a., travi e cordoli armati ed armatura generale di ripartizione.

1/E - La copertura sarà del tipo a "lastrico solare", coibentata con doppio pannello in polistirene espanso estruso, tipo FOPAN EPS LN 200 da cm. 8+8; impermeabilizzata con tripla guaina e provvista di nylon separatore; massetto in sabbia e cemento inclinato per il corretto convogliamento delle acque meteoriche, geotessuto e strato di ghiaietta a finire.

1/F - Le terrazze saranno realizzate con il prolungamento del solaio in latero cemento ed avranno zoccolo perimetrale che inibisce il deflusso delle acque meteoriche sul frontalino. Saranno coibentate all'intradosso ed all'estradosso

SI.MA. – s.r.l.

con pannello in polistirene espanso xps ed eps da cm. 5; impermeabilizzazione con guaina catramata sopra la struttura e con malta osmotica flessibile tipo Mapelastic sopra il massetto in sabbia e cemento. L'inclinazione del massetto verso l'esterno garantirà il convogliamento dell'acqua nelle pilette di scarico a pavimento, collegate per lo scarico alle tubazioni in geberit delle linee montanti verticali interne alle murature.

1/G - La scala interna comune sarà realizzata in calcestruzzo armato ancorata alle murature perimetrali ed al solaio. Sarà pavimentata con piastrelle in gres antidrucciolo R11 e munita di ringhiera in ferro zincato e verniciato.

1/H - Il vano ascensore sarà realizzato con struttura in calcestruzzo armato tra cui : platea interrata per quota fine corsa, spessore cm. 30; murature perimetrali da cm. 14/20; pensilina di soffitto spess. cm. 15, posta a + ml. 3,60 dalla quota dell'ultimo arrivo.

2) **IMPIANTI TECNOLOGICI**

2/A - L'impianto elettrico sarà comprensivo della linea generale di adduzione da Via Piovene con la formazione della nicchia per l'alloggio dei contatori sul tratto nord-est della recinzione, linee di distribuzione, pozzetti e corpi illuminanti esterni; tubazioni flessibili sottotraccia, scatole di derivazione per la parte interna, compreso lampade di emergenza, prese TV (anche satellitare), impianto di videocitofono e predisposizione allarme con posa delle tubazioni già collegate ai serramenti.

Ogni alloggio avrà in dotazione l'impianto fotovoltaico autonomo con la posa (sul lastrico solare) di pannelli che garantiscano una potenza minima di 3,00 KWp, completi di inverter, quadro di campo e quant'altro necessario. E' previsto inoltre, a ridosso delle zone parcheggio, la derivazione per l'eventuale installazione della colonnina di ricarica per auto elettriche.

E' escluso l'onere per l'allacciamento dei contatori (quota potenza) che sarà a carico degli acquirenti.

Realizzazione di impianto di comunicazione ad alta velocità in fibre ottiche,

SI.MA. – s.r.l.

FTTH Legge 164/2014, con fornitura e posa di cavidotti collegati al pozzetto telecom situato al limite della proprietà, tubazioni ad incasso, scatole e cassette di derivazione, cavi fibra ottica comprensivi di cassette di ripartizione, (poste all'interno del vano ricavato allo scopo al piano terra nel corpo scala). Sono esclusi, poiché a carico della ditta fornitrice, Router e Stoa.

2/B - L'impianto idrico sanitario sarà comprensivo della linea generale di adduzione dalla via pubblica con creazione della postazione per i contatori su pozzetto interrato; linee di penetrazione dai contatori al fabbricato con tubo in polipropilene completo di raccorderie e controtubo. Linee di alimentazione interne sottotraccia per acqua calda e fredda con tubazioni in multistrato marca Hitec o similare complete di guaina di rivestimento e raccorderia; scarichi interni con tubazioni tipo Geberit Silent PP; colonne di scarico verticale in Geberit Silent PP con ulteriore insonorizzazione data dal rivestimento con guaina spugnosa; canne di aspirazione per cucine con tubazioni in pvc ignifugo autoestinguente diam. mm. 125, a norma UNI EN 14471, complete di scarico condensa; serbatoio di accumulo acqua calda sanitaria da 200 litri funzionante con pompa di calore monoblocco con wi-fi incluso per la gestione da remoto; fornitura e posa di sanitari (escluso lavabo) a pavimento filo muro marca Catalano serie Italy o similari, e rubinetterie delle migliori marche tipo Paffoni serie STICK (compreso miscelatore per lavabo), soffione doccia Bahanas, completo di braccio, kit presa d'acqua e doccino di cortesia, piatti doccia in resina composita. Sarà ricavato per ogni alloggio, a ridosso della zona parcheggio, la derivazione della linea di alimentazione con idoneo rubinetto su pozzetto interrato. E' escluso e sarà a carico degli acquirenti l'onere per la posa del contatore.

2/C - L'impianto di riscaldamento sarà con pompa di calore di cui l'unità interna installata sul vano tecnico del tipo armadio monoblocco completo di accumulo acs, modello idronico, (abbinato all'unità esterna), marca SAMSUNG – Mod. AE200 RNW SEG/EU; unità esterna installata sulla terrazza, tipo SAMSUNG – Mod. AE60 RXE DEG/EU monoblocco inverter con modulo idraulico ed accumulo acqua sanitaria per 200 litri, o similari, con potenza prevista nel

SI.MA. – s.r.l.

progetto del perito termotecnico; serbatoio inerziale e collettori per impianto a pavimento, pannelli per isolamento termico di base, cornice perimetrale in spugna di polietilene reticolato, tubazioni PEX ad alta densità tipo RDZ/HITEC e radiatori in alluminio (scalda salviette) tipo elettrico, ad integrazione impianto a pavimento, per il bagno.

L'impianto di raffrescamento del tipo idronico funzionante con unità esterna motocondensante SAMSUNG modello AJ050TXJ2, sarà completato con 2 unità interne a muro tipo Split marca SAMSUNG modello AR12TXC, o similari, azionate da telecomando.

3) **OPERE DI FINITURA**

3/A - Le murature divisorie tra unità, realizzate con doppio paramento in laterizio da cm. 12, saranno completate con realizzazione di intonaco grezzo su una delle due facce interne, posa di pannello fonoassorbente tipo "Biwall 50/20" Isolgomma, spessore mm. 50 tra le due pareti e lastra di Eraclit alle estremità.

3/B - Le pareti divisorie interne tra i vani saranno realizzate con tramezze forate in laterizio dello spessore di cm. 8/12, lavorate con malta certificata tipo M 5.

3/C - L'insonorizzazione dei solai di piano sarà garantita dalla posa di un pannello fonoassorbente tipo Isolgomma Upgrei 8 spessore mm. 8, completo di bordo perimetrale.

3/D - Gli intonaci interni a pareti e soffitti saranno eseguiti con tre strati con malta premiscelata tradizionale tipo K 27 della ditta FASSA.

3/E - Gli intonaci esterni a pareti saranno eseguiti con tre strati con malta premiscelata tradizionale tipo K 27 della ditta FASSA. Per frontalini e soffitti poggiosi e parti in c.a. in genere, è previsto invece la rasatura con una mano di fondo uniformante al quarzo tipo Mastofix o similare.

SI.MA. – s.r.l.

- 3/F - La coibentazione delle pareti esterne sarà eseguita con il sistema a "cappotto" costituito da pannelli in polistirene espanso EPS 100 spessore cm. 12 (XPS per la prima fascia h. cm. 50), in opera con malta specifica tixotropica fibrata e viti/tasselli in pvc, e tre mani di rasante tixotropico fibrato con interposta rete in fibra di vetro antialcalina.
- 3/G - Le dipinture esterne a pareti, spallette e sottopoggioli, saranno eseguite con intonachino acril-silossanico spess. mm. 1,2, completo di fondo pigmentato.
- 3/H - Le dipinture interne a pareti e soffitti saranno eseguite con idropittura traspirante di colore bianco previa mano di fondo.
- 3/I - Le opere di lattoneria saranno realizzate con lamiera di alluminio preverniciata ral 7016.
- 3/J - Le ringhiere sia della scala interna che delle terrazze saranno realizzate in ferro zincato a caldo. Avranno disegno semplice con tondini verticali, ferri piatti e corrimano, in opera con piastre e bulloneria in acciaio (garantendo un carico orizzontale a livello superiore pari a 2 KN/m). Saranno tutte verniciate a polveri epossidiche di colore simile alle opere di lattoneria.
- 3/J – Frangisole ai lati di portici e terrazze, come previsto in progetto, composti da tubolari in ferro zincato verniciato a polveri con ral 7016.
- 3/K - Sarà realizzata nella parte centrale della copertura con muretti più bassi, la Linea Vita di ancoraggio in conformità al D.G.R. 2774 e Dlgs 81/2008, per l'eventuale manutenzione in quota. Sarà composta da ganci di ancoraggio, da fissare sui cordoli del lastrico solare, del tipo in acciaio zincato a caldo, che garantiranno un carico di esercizio di 10KN, conforme alla normativa Uni EN 795, classe A1. L'accessibilità sarà garantita da una scala retrattile con botola e lucernaio, da inserire sul soffitto dell'ultimo solaio, zona vano scala.

SI.MA. – s.r.l.

3/L - I davanzali e le soglie saranno eseguiti con graniglia di marmo impastata con cemento, ed avranno frontalini bocciardati, superfici a vista levigate e lucidate, spigoli bisellati. Saranno posati con malta cementizia previa creazione del giunto di assorbimento ed impermeabilizzazione (soglie).

3/M - I serramenti saranno così eseguiti :

- Serramenti esterni, vano scala compreso, con telaio in pvc rigido stabilizzato a sezione di 76 mm. per finestre e portefinestre e con sezione di 203 mm. per finestroni alzanti e scorrevoli. Saranno di colore bianco RAL 9010 ed avranno vetri 4+4/Gas Argon20/3+3 antinfortunistico . Saranno completi, (vano scala escluso), di zanzariera, cassonetti coprirullo coibentati con spalle in EPS e celino d'ispezione, avvolgibili in alluminio coibentati e motorizzati. UW garantito 1.3 ;
- Portoncini d'ingresso alle unità del tipo blindato della ditta OIKOS modello TEKNO con cerniere a scomparsa, acustica 43 DB e termica U=1.6, rivestiti in MDF laccato ral 9010 fugato all'esterno.
- Porte interne del tipo a battente o scorrevoli tamburate in laccato bianco, lavorazione cieca, complete di cornici coprifilo, guarnizioni di battuta e maniglie in alluminio satinato:

3/N - Le pavimentazioni interne e rivestimento bagni saranno realizzate con piastrelle in gres porcellanato con materiale a scelta degli acquirenti nei formati 30x60 o 60x60, con prezzo massimo di fornitura di €. 26,00/mq. Posate diritte con collante sopra il massetto fratazzato e completate con battiscopa in legno monostrato ral 9010 da cm. 8x1, per la zona giorno e servizi. Per la zona notte in listoncini di rovere prefinito spazzolato con prezzo massimo di fornitura di Euro 45,00/mq.

3/O - Le pavimentazioni esterne a logge, terrazze, marciapiedi e camminamenti, saranno realizzate con piastrelle in gres porcellanato per esterni tipo R11 (antiscivolo), nei formati 30x30/30x60/60x60, posate in colla su marciapiede in c.a. fratazzato. Saranno complete di battiscopa per esterni in gres porcellanato da cm. 8x60 /8x45.

SI.MA. – s.r.l.

3/P – La pavimentazione ai gradini scala (pedate ed alzate), sarà realizzata con piastrelle in gres porcellanato completi di profilo perimetrale in alluminio.

4) OPERE ESTERNE

4/A– Le recinzioni saranno realizzate nei lati nord, sud, est, con muretto in c.a., paletti in acciaio zincato e plastificati e pannelli elettrosaldati formati da tondini in acciaio con zincatura a caldo e plastificazione, tipo Bekafor o similari per la parte fronte strada; con paletti in ferro zincato e rete metallica plastificata per il resto. Le recinzioni tra unità (p.t.) invece, saranno composte solamente di rete metallica plastificata con paletti di sostegno in ferro zincato verniciati, fissati su zoccolo in c.a. entro terra.

4/B – Gli accessi carraio e pedonale, saranno muniti di cancelli composti da telaio perimetrale e lamiera centrale in ferro zincato e verniciati a polveri epossidiche con ral 7016. Saranno del tipo scorrevole e motorizzato (carraio), e comandato elettricamente con impianto di videocitofonico (pedonale).

4/C – La rete fognaria sarà composta da vasche e pozzetti del tipo e dimensioni come previsto dalla normativa vigente e collegata alle condotte pubbliche presenti su Via Piovene.

4/D – Le zone parcheggio saranno pavimentate con posa di grigliati in cemento spessore cm. 8 su letto di pietrisco, compreso il riempimento dei fori con idonea miscela di terriccio atta alla crescita dell'erba. Gli spazi di manovra invece, con masselli in cemento colorati.

4/E – Tutto quanto non espressamente menzionato nella presente descrizione verrà escluso da quanto posto in vendita. Eventuali variazioni saranno prese in considerazione compatibilmente con l'andamento del cantiere e costituiranno variazione sul prezzo prima stabilito.

SI.MA. – s.r.l.

Jesolo 20 Ottobre 2023

SI.MA. - s.r.l.