

QUATTROCASE

Descrizione delle opere e finiture.

ART. 1 OGGETTO:

Oggetto della descrizione tecnica e lavori necessari per la realizzazione di edificio condominiale con relativi posto auto posto nell'angolo Fornaci a Jesolo paese denominato 4case

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 nelle quantità indicate dall'ing. Incaricato e rispondente alle ultime normative in materia di antisismica.

ART. 3 STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE E VERTICALE

La struttura portante verticale, così come indicata dai grafici esecutivi sarà costituita da pilastri e setti in cemento armato 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 legge 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 laterizi semipieni dello spessore di mm. 250/300 con rivestimento a capotto spessore mm 120/140 come da disposizioni della DD. LL. e dal calcolatore della L.10;
- b) Le pareti divisorie interne agli alloggi saranno realizzate con doppia lastra in cartongesso con interposta lana di roccia fonoassorbente;

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 posa di pavimento del tipo galleggiante 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 CAMINI – 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. Non può essere possibile lo spostamento delle condotte sopra menzionate. Eventuali spostamenti dovranno essere fatti a soffitto all'interno dell'appartamento e opportunamente mascherati da controsoffitto in cartongesso il tutto a spese della parte acquirente.

ART. 8 INTONACI E TINTEGGIATURE

L'intonaco esterno sottocornici, sottopoggiosi sarà del tipo premiscelato con composizione approvata dalla DD. LL. e sarà predisposto per la tinteggiatura idrolavabile al quarzo su sottocornici e sottopoggiosi 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, 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 e privi di imperfezioni:

a) p.terra zone esterne coperte, garage e cantine: cemento liscio al quarzo;

b) tutte le pavimentazioni saranno in mattonelle di monocottura (tipo legno) cm. 20x120 o altra dimensione approvata dalla DD.LL., con costo in fornitura compresa posa di € 40 (quaranta) il mq.;

e) 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 € 40 (quaranta) il metro quadrato; nei bagni il rivestimento dovrà essere realizzato sulle quattro pareti per l'altezza massima di m. 1,50 e m.2,40 nella doccia. Non è previsto i rivestimenti parietali nella zona cucina.

f) scale esterne, 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 poggiosi e terrazze saranno in pavimento flottante con piastrelle antigelive di formato e colore indicato dalla DD.LL.

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

Tutti i battiscopa interni agli appartamenti saranno realizzati in legno ramino 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.

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 in alluminio motorizzate color scelto inderogabilmente dalla DD.LL.. La ferramenta di manovra e chiusura sarà silver e comunque preventivamente approvata dalla DD.LL.; Su indicazioni della DD.LL. nel terrazzo della zona giorno sarà predisposto per una tenda screen verticale. Il colore e il tipo tessuto saranno inderogabilmente scelti dalla DD.LL. e inserito nel regolamento condominiale.
- 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.
- c) i serramenti esterni di tutti i locali di abitazione saranno in pvc colore RAL 9010 , vetrocamera basso-emissivo antifortunistico della stratigrafia come da indicazioni di Legge, sezione 80x80, canalina in pvc saldata anti trasmittanza termica, ferramenta di manovra e sostegno in acciaio satinato. Tutti i serramenti con l'esclusione degli alzanti scorrevoli del soggiorno saranno forniti con alta e ribalta.

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/ANGOLO COTTURA : due punti luce deviato a soffitto, 3 prese forza, due prese aggiunte, una prese TV/SATELLITE ed una predisposizione presa t.d., videocitofono vivavoce a colori, un punto aspiratore, 4 prese forza 15A, una presa per lavastoviglie;
- DISIMPEGNO : due punti a soffitto due prese;
- CAMERE: un punto luce deviato, 4 prese, due prese aggiunte, nelle camere verranno installate anche una presa TV e predisposizione una t.d.;
- BAGNI: un punto luce semplice a soffitto e uno a parete con interruttore separato, due prese;
- GARAGE (EVENTUALE): un punto luce a soffitto e un a presa forza;
- VANI TECNICI CONDOMINIALI: quadri "salvavita", quadri luce condominiali, quadro ascensore, quadri generali, autoclave, ecc.

ESTERNI E PARTI COMUNI:

Lo scoperto, l'aria comune di manovra e tutte le parti condominiali saranno adeguatamente illuminate con luci a led tali a formare un gradevole componimento architettonico illuminotecnico.

- è previsto la predisposizione dell'impianto satellitare condominiale con relativa parabola e accessori vari per il perfetto funzionamento e l'impianto tv finito con palo e antenna.

-Tutte le luci esterne compresi eventuali luci a led 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.

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.

E' prevista la predisposizione (canalina in plastica) dell'impianto antintrusione del tipo volumetrico in n.2 punti (notte+giorno) per alloggio e del perimetrale sul terrazzo con n.1 punto.

E prevista la predisposizione (tubo e vano per centrale) per un impianto a telecamere per un totale di n.4 postazioni sui lati esterni del fabbricato da posizionare a discrezione della DD.LL.

E' previsto l'impianto fotovoltaico del tipo "pannelli collettivi" della potenzialità nel rispetto della Legge 10 e della normativa comunale.

A ogni appartamento verranno consegnati n.2 telecomandi relativi all'apertura del cancello carraio.

La palazzina sarà dotata di ascensore.

La palazzina inoltre sarà dotata di un vano autoclave al piano terra.

La palazzina sarà dotata di piscina e magazzino adeguatamente illuminate in regola con le normative vigenti.

I contatori saranno alloggiati in apposito cassonetto come da normative.

ART. 12 IMPIANTO IDRICO IGIENICO SANITARIO

L'impianto idrico sarà condominiale con relativa cisterna e autoclave per acqua fredda, a partire dal contatore consorziale fino al vano autoclave. 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 vano autoclave 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 principale:

- 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;
- piatto doccia da cm100-120 x 80-70 o altra dimensione come indicato dalla DD.LL. completa di colonna di scarico e manopola, sifone, miscelatore monocomando esterno completo di aeratore e doccia con supporto a parete;

d) bagno padronale: -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;
- piatto doccia da cm100-120 x 80-70 o altra dimensione come indicato dalla DD.LL. completa di colonna di scarico e manopola, sifone, miscelatore monocomando esterno completo di aeratore e doccia con supporto a parete;

d) V.T.:

- accumulo con produzione acqua calda sanitaria;
- apparecchiature tecniche al corretto funzionamento dell'impianto idrico;

e) vano tecnico comune

- cisterna della capacita prevista dalla normativa vigente;
- autoclave con dimensionamento previsto dalla normativa vigente;

f) parti comuni:

- punto acqua;

Tutto 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 Grohe modello Allure o altra di pari valore 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 E ACQUA CALDA SANITARIA

Impianto di riscaldamento e raffreddamento sarà composto da n.2 split ad aria uno zona giorno e uno zona notte della potenza necessaria per ogni unità. Gli acquirenti avranno la possibilità, entro il termine dettato dalla DD.LL., di installare l'impianto di riscaldamento a pavimento..

In particolare ogni impianto comprenderà i seguenti componenti:

- n.1 scaldasalviette elettrico per bagno.

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.

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 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 forina in ghisa del tipo stradale classe 250, 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.

b) I sottofondi dei vialetti carrai, saranno realizzati mediante scavo di sbancamento (oppure riporto di almeno cm.25/30 di ghiaia tout-venant, stesa sopra foglio di tessuto-non-tessuto; successivamente sarà steso uno strato di stabilizzato per predisporre la quota finale di pavimentazione ed infine avverrà la posa di piastre in cemento su letto di pietrischetto di circa cm.4/5. I posti auto saranno delimitati da una riga di betonelle di altro colore.

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

c) recinzioni: tutto il fondo sarà adeguatamente recintato con zoccolo in c.a. paletti e rete o in muratura piena.

Il condominio sarà dotato.

- cancello pedonale elettrico e saranno completo di serratura ad apertura elettrica

- 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..

d) rete TELECOM: sarà realizzata mediante fornitura e posa di pozzetti, tubazioni e cavi di tipo SIP dalla linea principale sulla pubblica via fino all'interno dei singoli alloggi.

e) rete ENEL; sarà realizzata mediante fornitura e posa di tubazioni in pvc tipo ENEL a partire dalla condotta sulla pubblica Via e fino agli armadi contatori posti sulla recinzione indicato dalla DD.LL. di ogni alloggio e da questi fino all'interno dei singoli alloggi.

Tutti i pozzetti principali dovranno essere portati in quota mediante posa in opera di apposite prolunghe e resi ispezionabili; la chiusura avverrà a seconda che si tratti di pozzetti su pavimentazione o su giardino con chiusini in o in cls con telaio ed ispezione.

f) linea dell'Acqua: sarà realizzata mediante fornitura e posa di tutte le tubazioni a norma di legge a partire dalla condotta pubblica fino al contatore posizionato dove verrà indicato dall'ente erogatore in accordo con la DD.LL. e successivamente fino all'interno dei singoli alloggi con relativo conta litri.

g) 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.

f) Lo scoperto di proprietà dell'appartamento al piano terra è previsto in piastre di ghiaino lavato per la parte sovrastante la parte interrata del fabbricato.

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 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 .

Jesolo,

VENDITORE

ACQUIRENTE