

# RESIDENZA "GREEN WALL PALACE"



## DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato sarà realizzato nella Zona Ovest del Lido di Jesolo in ambito edificato nell'angolo tra Via Gioacchino Rossini e Via Padova ove oggi sorge un edificio costituito da sei unità immobiliari su due livelli. Il lotto è adiacente all'arenile di Jesolo ad una distanza di circa 50 ml e poco distante da Piazza Aurora e Piazza Nember. I punti di interesse più vicini risultano essere il parco acquatico Aqualandia ed il Porto Turistico di Jesolo. Il progetto prevede la completa demolizione dell'edificio esistente che lascerà posto ad un edificio a blocco costituito da sei piani fuori terra oltre al terreno. A piano terra una porzione del fabbricato sarà adibita a ricavare dei posti auto coperti, nella rimanente saranno ricavati dei magazzini, l'androne d'ingresso ed un vano tecnico condominiale per la collocazione dell'autoclave e dei quadri elettrici per le parti comuni. Per i primi quattro piani dell'edificio troveranno collocazione due appartamenti dotati di zona giorno, camera doppia, camera singola, un servizio igienico ed un vano tecnico per la dislocazione degli impianti mentre gli ultimi due piani saranno occupati da un appartamento con le stesse dotazioni di quelli dei piani sottostanti ma con l'aggiunta di una ulteriore camera singola. Il lotto per agevolare le manovre di parcheggio sarà dotato di due accessi carrai uno sul fronte di Via Gioacchino Rossini, dove sarà posto anche l'ingresso pedonale, e uno su via Padova. L'accessibilità ai piani sarà garantita dalla scala condominiale e dall'ascensore posto sul lato Ovest.

## CARATTERISTICHE

1. **caratteristiche residenziale** : Il fabbricato ha caratteristiche adatte alla residenza stabile ed ha quindi, tutte le coibentazioni termiche necessarie al fine di ottemperare alle normative dettate dalla L.10/91 e ss.mm.ii sul contenimento dei consumi energetici e sue successive integrazioni o modifiche e dal più recente D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e sarà in Classe energetica A4
2. **Caratteristiche funzionali e distributive** : L'intervento è costituito da 10 alloggi composti da appartamenti con soggiorno-cucina, 2/3 camere, servizio igienico, vano tecnico e, per le prime 8 unità) un magazzino a piano terra. Quest'ultimo sarà prospiciente ai posti auto ricavati sotto all'edificio o all'interno dell'androne condominiale.
3. **Tipologia scelta per l'impianto di riscaldamento** : Tutti gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a pavimento autonomo mediante l'utilizzo di pannelli radianti e dotazione nei servizi di scaldasalviette. Il generatore sarà costituito da pompa di calore con di accumulo ACS da 180/200 lt.
4. **Posti macchina** : I posti macchina sono ricavati nello scoperto (la maggior parte ricavata sotto la tettoia del lato nord-ovest) e nelle parti coperte dall'edificio a piano terra. In funzione della tipologia di intervento saranno ricavati dei posti con dimensioni tali da consentirne l'uso a persone disabili.
5. **Percorsi carrabili e pedonali** : Prevedono un'adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche e per le parti carrabili una pavimentazione in mattoncino autobloccante o materiale equivalente. I percorsi pedonali saranno invece ottenuti mediante la creazione di un marciapiede in calcestruzzo ed il successivo incollaggio di piastrelle in gres antigelivo ed antisdrucchiolevole.
6. **Finiture esterne** : L'edificio esternamente sarà finito nelle parti indicate dai prospetti e nei disegni tridimensionali come da allegati. (Se vi fossero delle esigenze tecniche necessarie e/o imposte dagli enti competenti comunali, la promittente venditrice si riserva la facoltà di apportare le modifiche necessarie richieste). Le terrazze esterne saranno realizzate con piastrelle di gres porcellanato antigelive e anti-sdrucchio direttamente incollate al supporto o sopraelevate. La sicurezza alle cadute sarà garantita mediante la creazione di parapetti in muratura e vetro o ferro zincato e verniciato secondo le indicazioni della D.LL.

## STRUTTURA E MURATURE

1. **Struttura portante:** Le strutture di fondazione saranno realizzate con murature e platea in calcestruzzo opportunamente coibentate e impermeabilizzate. Il telaio strutturale sarà realizzato da setti e pilastri in cemento armato, le murature perimetrali di tamponamento saranno in cotto forato con placcatura interna in cartongesso e rivestimento esterno in pannelli di poliestere spessore cm. 14 con sovrastante rasatura a base cementizia armata e rivestimento tipo Venezia da mm 1,2 antialga, di tinte a scelta della D.L. Al fine di evitare i ponti termici anche le terrazze esterne saranno separate dalla struttura principale od in alternativa rivestite con lastre di EPS così come gli sbalzi esterni. Il vano ascensore che fungerà anche da nodo di irrigidimento della struttura sarà realizzato in calcestruzzo armato.
2. **Muri interni :** Le murature divisorie interne tra le unità immobiliari e lo spazio comune saranno costituite da parete in laterizio porizzato o calcestruzzo dello spessore di cm 15 rivestita ambo o su un lato da contro-pareti in cartongesso costituita da struttura in lamiera presso piegata rivestita con doppia lastra in cartongesso e con inserito all'interno materassino in lana di roccia dello spessore di cm 5 . Le pareti divisorie interne alla unità saranno realizzate con struttura a secco in cartongesso con struttura da 50/75 mm e rivestimento ambo i lati con doppia lastra.
3. **Solai :** Il solaio del piano terra sarà isolato rispetto al terreno mediante l'interposizione di pannello in polistirene estruso tipo Stirodur C o similari dello spessore di cm 5, i solai interpiano saranno composti da solaio del tipo "Bausta". Sopra le strutture portanti saranno realizzati il massetto alleggerito a protezione degli impianti, il materassino fonoassorbente (ove necessario) ed il massetto di posa in sabbia cemento per il successivo incollaggio delle pavimentazioni interne. I solai di copertura saranno costituiti da solaio Bausta eseguiti in piano opportunamente impermeabilizzati ed isolati. Ove verranno collocati i pannelli fotovoltaici in copertura lo zavorramento sarà fatto con elementi in getto prefabbricati o la realizzazione di piastre in cemento in opera. Le cornici di protezione a sbalzo saranno realizzate in getto così come parte dei parapetti che saranno prefabbricati.
4. **Rivestimenti fonoisolanti e termici delle pareti e dei solai:** Secondo la tecnica innovativa di ormai sperimentata efficacia per l'elevatissimo comfort acustico e termico ottenibile – al fine anche di ottenere le certificazioni sia acustiche dell'edificio - si predispongono un sistema di isolamento acustico a pavimentazione costituito da materassino fonoassorbente della ditta INDEX modello FonostopDuo o similari. Mentre tra le unità che tra le unità immobiliari sarà realizzata di una muratura porizzata dello spessore di cm 15 o calcestruzzo dello spessore di cm 15 rivestita ambo i lati da contro-parete in cartongesso costituita da struttura in lamiera presso piegata rivestita con doppia lastra in cartongesso e con inserito all'interno materassino in lana di roccia.
5. **Soglie di porte, finestre e davanzali :** Le soglie delle porte finestre delle unità abitative saranno in Trani o similare spessore cm 3 o similare, i davanzali completi di sgocciolatoio saranno in Trani spessore cm 3. Anche in questo caso al fine di consentire il corretto isolamento delle unità ed evitare ponti termici sotto l'elemento lapideo sarà posizionato pannello in lana di legno di abete rosso, mineralizzata tipo CELENIT N o similari.
6. **Rivestimento delle pareti esterne :** Rivestimento delle pareti esterne realizzato con lastre in poliestere espanso dello spessore di cm 14 (o in misura fissata dalla legge 10 per garantire il rispetto delle normative sul risparmio energetico) con sovrastante rasatura a base cementizia armata e rivestimento tipo Venezia da mm 1,2 anti alga con tinte a scelta della D.L .
7. **Pavimentazione dei percorsi esterni :** Le pavimentazioni comuni e dei marciapiedi saranno realizzate mediante al realizzazione di un getto in calcestruzzo secondo le pendenze indicata dalla D.LL con al di sopra incollate delle piastrelle in gres antigelivo ed antisdrucchiolo. Per le parti esterne al fine di consentire il facile deflusso delle precipitazioni e migliorare il coefficiente di permeabilità il rispetto all'esistente saranno realizzati masselli in calcestruzzo drenanti o sistemi di tipo grigliato erboso. Le colorazioni, formati e tipologie saranno a scelta della Direzione lavori. Per le terrazze esterne saranno realizzate sempre piastrelle in gres o in alternativa pavimento sopraelevato dello stesso materiale posato su piedini al fine di garantire il corretto deflusso delle acque.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

1. **Pavimenti in ceramica o gres** : Pavimentazioni interne nelle zone (soggiorno-cucina, camere da letto, disimpegno, bagni, ripostiglio) in piastrelle di gres effetto legno formato 20x120, effetto cemento formato 80x80 o in paquette prefinito in rovere spazzolato, altro materiale equivalente fino ad un prezzo massimo sola fornitura di **€/mq 40,00**. (materiale a scelta presso mostra).
2. **Spessori particolari** : In caso di richiesta di un parquet o di un pavimento dello spessore maggiore di quelli previsti nella presente descrizione, la stessa dovrà essere formulata alla parte venditrice in tempo utile, ovvero, prima dell'esecuzione del getto del massetto sul quale posare il pavimento al fine di modificarne lo spessore. In caso di mancata comunicazione in tempo utile, le ulteriori spese per l'abbassamento degli spessori (se possibile) dovrà essere computato a parte.
3. **Pavimentazione e rivestimenti dei bagni**: Pavimenti e rivestimenti dei bagni con piastrelle di gres porcellanato fino ad un prezzo massimo sola fornitura di **€/mq 40,00**. L'altezza per il rivestimento dei bagni è di mt. 1,20 e altezza mt. 2,10 all'interno doccia. È prevista nella parte con altezza 1,20 la collocazione di un profilo di finitura in acciaio del tipo "Proterminal" o similari in metallo cromato o satinato.
4. **Listelli e greche** : Ulteriori listelli, greche o altri pezzi speciali verranno computati a parte e così si dica anche per le lavorazioni di particolare complessità che saranno oggetto di preventivo separato e quindi di una separata regolarizzazione contabile.
5. **Rivestimento cucina** : La fornitura e la posa delle piastrelle di rivestimento delle pareti della cucina sono escluse dal capitolato e dalla presente descrizione ed eventualmente da computare a parte, poiché strettamente connesse all'abbinamento con l'arredamento della cucina stessa.
6. **Corridoi comuni**: i corridoi comuni saranno realizzati con marmette di marmo naturale o tecnico dello spessore di cm 2 su disegno delle DD.LL.
7. **Pavimentazioni delle terrazze** : Pavimenti e terrazze esterne saranno in piastrelle di gres porcellanato con caratteristiche adatte alla posa per esterno e con superficie antisdrucciolo, compreso il battiscopa perimetrale dello stesso materiale. Al fine di evitare infiltrazioni prima della posa della pavimentazione è prevista la messa in opera (ove necessario) di guaina liquida monobicomponente del tipo Mapei Mappelastic o Kerakoll Nanoflex. In alternativa a discrezione della D.LL sarà consentita l'installazione di pavimento sopraelevato costituito da piastre in gres dello spessore di cm 2 da posare su piedini in grado di garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche e garantire un aspetto di continuità con l'interno. In questo caso i battiscopa potranno essere in alluminio.
8. **Battiscopa** : Battiscopa delle pareti interne saranno in legno di colore bianco altezza cm 5.
9. **Finitura delle pareti interne e dei soffitti**: Le pareti ed i soffitti saranno placcati con struttura e lastre in cartongesso al fine di garantire uniformità delle finiture interne e dipinti con vernice traspirante di colorazione bianca. Nei bagni è previsto l'utilizzo di pittura semi-lavabile al fine di consentire una maggiore pulizia degli ambienti. Eventuali finiture andranno concordare con la DDLL o la committenza ed il prezzo sarà conteggiato a parte.

## SERRAMENTI

1. **Finestre e portefinestre esterne** : Tutti i serramenti esterni di ogni unità abitativa sono previsti nella tipologia in PVC di colore bianco in massa del tipo scorrevole od a battente dotati di vetrocamera secondo norma ed indicazioni relazione D.Lgs 192/2005 per assicurare il massimo comfort sia dal punto di vista acustico che termico. Tutte le aperture sono previste con il meccanismo dell'anta-ribalta (escluse le scorrevoli).
2. **Persiane avvolgibili** : Parte dei serramenti esterni di ogni unità abitativa sono dotati di persiana avvolgibile in alluminio motorizzata e per quelli più ampi dei soggiorni è prevista l'installazione di sistemi di oscuramento con tenda oscurante tutti con cassonetto a scomparsa. Il cassonetto per la collocazione degli avvolgibili è isolato sia acusticamente che termicamente e viene inserito all'interno dello spessore del muro e quindi non visibile dall'interno. I sistemi di oscuramento saranno comandati elettricamente in maniera singola locale.
3. **Portoncino di ingresso ad ogni appartamento** : Portoncino d'ingresso principale blindato con altezza cm 230 della Ditta Bauxt o similare con classe di effrazione 3, serratura a cilindro anti trapano, tastierino numerico per apertura, limitatore apertura, rivestito internamente con pannello liscio finitura di colore bianco ed esternamente con pannello liscio laccato RAL, scelta della DL.
4. **Porte interne** : Porte interne con altezza cm 230 laccate bianche complete di falsa cassa, cassa e cornici, cerniere a scomparsa o altri modelli equivalenti visibili presso la mostra. Maniglie per porta con finitura Cromo satinato.

## IMPIANTO ELETTRICO

- 1. Punti luce** ditta **BTICINO serie LIVING o similari** con placche in tecnopolimero di colore bianco. Impianto elettrico sarà realizzato a regola d'arte secondo le prescrizioni degli Enti preposti e secondo le normative CEI di buona tecnica, e rispetta il livello 1 della variante V3 alla norma CEI 84-8 che regolamento le prestazioni dell'impianto elettrico nelle abitazioni. L'impianto sarà realizzato con esecuzione al civile utilizzando tubature flessibili e cassette di derivazione o da frutto in PVC autoestinguente, incassate a filo intonaco. Tutti i conduttori saranno del tipo FG16OR16 o FS17 di sezione adeguata al carico di utilizzo ed alle protezioni installate, e le connessioni saranno eseguite con idonei morsetti a gabbia. **E' esclusa la fornitura e la posa dei corpi illuminanti salvo quelli delle terrazze e dei percorsi esterni.**
- 2. Numero e posizionamento dei punti :** I punti luce, i punti presa per forza motrice e i punti con gli interruttori per l'accensione dei punti luce predetti, verranno effettuati nel numero e nella posizione indicata dalla DD.LL e dal capitolato tecnico elettrico. Eventuali particolari modifiche, potranno essere decise dalla parte acquirente in accordo con la parte venditrice e la Direzione Lavori.
- 3. Termostati ambiente :** E' prevista l'installazione degli apparecchi termostato ambiente elettronico ad incasso, tre per unità abitativa uno nella zona giorno, uno nella zona notte e uno in bagno per il controllo dello scalda-salviette elettrico ad integrazione dell'impianto a bassa temperatura.
- 4. Interruttori :** Gli interruttori previsti fanno parte della **BTICINO serie LIVING o similari** con placche in tecnopolimero di colore bianco. Eventuali differenze di prezzo, per placche di finitura particolare, verranno computate a parte con separata regolarizzazione contabile.
- 5. Luci di sicurezza :** E' prevista l'installazione di una luce di sicurezza del tipo ad incasso.
- 6. Videocitofono :** Per ogni unità abitativa è prevista l'installazione di un impianto videocitofonico condominiale con una postazione interna dotata di comando apri porta per il cancelletto d'ingresso, un campanello e pulsantiera con video citofono della ditta ELVOX modello TabFree o similare.



- 7. Impianto di illuminazione delle terrazze :** E' prevista la realizzazione di un impianto di illuminazione di tutte le terrazze compresa l'installazione dei corpi illuminanti che verranno scelti dalla DD.LL.
- 8. Impianto TV :** Impianto di ricezione dei segnali tv digitali centralizzata, è prevista inoltre una presa di ricezione segnali satellitari centralizzata per ogni unità.
- 9. Impianto Fotovoltaico :** Sarà posto sulla copertura un sistema con potenza di resa come previsto dal regolamento edilizio per ogni unità per uso privato.
- 10. Impianto ascensore :** L'impianto sarà del tipo Carraro Ascensori o similari realizzato in conformità alle vigenti normative in materia di accessibilità ed avrà la capacità per 6 persone.

## IMPIANTO IDRO-SANITARIO

1. **Impianto di riscaldamento autonomo:** Il generatore sarà costituito da pompa di calore con di accumulo ACS da 180/200 lt della ditta Mitsubishi o similari. La distribuzione sarà realizzata con tubazioni in polietilene ad alta densità reticolato e l'installazione di apposito collettore ove le singole zone saranno gestite da testine elettriche interfacciate con l'impianto di regolazione. Il riscaldamento sarà del tipo a pavimento mediante la posa di sistema bugnato su cui saranno posate le serpentine di tubo.



2. **Impianto adduzione acqua sanitaria :** Impianto idrico di adduzione, realizzato nell'intercapedine tecniche. La successiva distribuzione interna avviene mediante tubazioni in materiale plastico pesante o altro materiale equivalente, inattaccabile dal calcare.
3. **Riscaldamento a pavimento :** Tutti gli appartamenti sono dotati impianto di riscaldamento a pavimento autonomo del tipo RDZ o similari mediante l'utilizzo di pannelli radianti a pavimento e serpentine in tubazioni in polietilene ad alta densità dotato di barriera antiossigeno.
4. **Radiatori dei bagni :** Nel bagno di ogni unità abitativa, per le mezze stagioni e per un maggiore comfort è prevista l'installazione di radiatori a parete (scalda salviette dotati di resistenza elettrica).
5. **Raffrescamento estivo:** Le unità saranno dotate di impianto di climatizzazione del tipo canalizzato con bocchette di distribuzione nella zona notte e nelle camere. L'eventuale dotazione di serrande elettriche per la regolazione diversificata dell'impianto sarà computata a parte in funzione alle necessità degli acquirenti. La ventilante esterna sarà predisposta sulle terrazze esterne.
6. **Impianto di scarico :** Le colonne principali saranno eseguiti in tubazioni ad innesto isolate acusticamente del tipo Geberit Silent PRO o similare opportunamente rivestiti con isolante nei punti di contatto con le strutture con guaina de-solarizzante tipo SONIK o similari. Per le parti interne ai singoli piani saranno realizzate tubazioni in Geberit Silent PP o similari.
7. **Cassette dei sanitari :** E' previsto inoltre l'uso di sanitari (WC Bidet) del tipo "scarico a terra – filo muro" dotati di cassetta ad incasso della marca Geberith o altra marca con materiale e tecnologia equivalenti.
8. **Ventilazione meccanica puntuale :** E' prevista l'installazione di apparecchiature per lka ventilazione meccanica puntuale a parete che consentirà il ricircolo dell'aria interna anche nei periodi di eventuali inutilizzo dell'unità. Considerate le dimensioni delle unità saranno installati un apparecchio per gli appartamenti dei primi 4 piani e due apparecchi per gli appartamenti del piano quinto e sesto.

## SANITARI E RUBINETTERIA

1. **Bagni** : I sanitari del tipo filo parete sono della **ditta IDEALSTANDARD modello i.life B o similari**, di colore bianco. N.1 WC completo di sedile N.1 Bidet, il lavabo sarà escluso dal capitolato e dalla presente descrizione ed eventualmente da computare a parte, poiché strettamente connesso alle necessità di arredo del bagno



2. **Doccia** : Costituita da piatto doccia di colore bianco **ditta IDEALSTANDARD modello ULTRAFLAT S o similari** o equivalente posato a pavimento.



3. **Rubinetteria** : Rubinetteria di riferimento completa di miscelatore mono comando della **ditta PAFFONI o similari**. Nel box doccia è prevista l'installazione doccia con asta, doccino e corpo di miscelazione ad incasso.



## VARIE

1. **Pitture** : Pittura dei vani interni con vernice traspirante, con colore bianco. Pittura esterna a rivestimento tipo Venezia da mm 1,2 di colore a scelta della DI.
2. **Canne di sfiato** : Tutte le cucine sono dotate di canna di sfiato in plastica dotata di scarica condensa, di diametro mm 125, per collegare all'esterno la cappa aspirante della cucina.
3. **Opere da lattoniere e fabbro** : Grondaie e scossaline saranno eseguite in alluminio spessore 10/10 tale a garantire una durata nel tempo. I parapetti delle scale comuni e di alcune terrazze saranno formati da telaio in tubolari di ferro zincato e verniciato. Altri parapetti delle terrazze saranno in muratura/vetro o in profilati di ferro zincati e verniciati. I frangisole previsti sulle terrazze in alluminio verniciato.
4. **Allacciamenti e sottoservizi** : Le linee interrato di raccolta acque meteoriche, saponate e nere saranno realizzate in tubi in pvc rosso opportunamente raccordati e sigillati. L'impianto fognario sarà dotato di vasche condensagrassi (per il trattamento delle acque saponate), pozzetti e caditoie in calcestruzzo il tutto secondo le indicazioni del regolamento vigente. Al fine del rispetto della norma sul reimpiego delle acque meteoriche sullo scoperto comune sarà realizzata una vasca (dotata di bypass con il collegamento fognario delle acque meteo) di adeguate dimensioni per lo stoccaggio ed il loro riutilizzo per l'irrigazione delle siepi e dei giardini a mezzo pompa alimentata dal contatore comune. Ove necessario saranno collocati sigilli in ghisa carrabile. Sarà compresa la realizzazione di nicchie dotate di porte in alluminio o ferro apribili per l'alloggiamento dei contattori di corrente ed acqua. Sono esclusi i pagamenti per gli allacciamenti ai servizi previsti dagli enti preposti. Sotto alla zona a parcheggio saranno realizzate delle vasche/tubazioni per il rispetto dell'invarianza idraulica.
5. **Impianto anti-intrusione** : Sarà predisposto l'impianto di allarme anti-intrusione del tipo perimetrale e volumetrico completo di tubazione e scatole vuote per il successivo completamento. Saranno installati negli infissi esterni i necessari contatti magnetici. Esclusi i cavi e la centralina di allarme.
6. **Cancello pedonale/carraio condominiale** : E' prevista l'installazione di due cancelli condominiali carrai scorrevoli/a battente in ferro zincato e verniciato e motorizzato con la fornitura di un trasmettitore per ogni unità abitativa. Il cancello pedonale a battente dello stesso materiale e finitura sarà dotato di elettroserratura per l'apertura comandata dall'interno delle unità. L'ingresso principale ed il cancello pedonale saranno dotati di tastiera numerica per apertura degli stessi con codice ed agevolare l'ingresso all'edificio.

## NOTE

### Modifiche per cause di forza maggiore

E' possibile che per esigenze diverse (materiali fuori produzione, sostituzione di prodotti ecc.) durante la costruzione del fabbricato si verifichi la necessità di apportare modifiche sia di tipo estetico che tecnico. Nell'eventualità che questo accadesse, la Ditta costruttrice in accordo con il progettista si impegna fin d'ora a mantenere comunque e in qualsiasi caso, un equivalente livello tecnico ed estetico delle descrizioni contenute nel presente capitolato anche se al di fuori delle opzioni ivi previste.

Jesolo lì.....

Promittente venditore

Promissario Acquirente

---

---