



SARTORATO
COSTRUZIONI EDILI

“RESIDENCE ONDA DEL MAR”

COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

Via del Carabiniere

DESCRIZIONE DELLE OPERE



Nella presente descrizione delle opere e nei disegni di progetto dell'arch. Giorgio Rizzi sono indicate le opere occorrenti per dare compiuta la costruzione di un fabbricato residenziale di complessive sette unità, da erigersi in Comune di Cavallino via dei Carabinieri, su lotto di terreno così individuato catastalmente: Foglio n. 22, Mappale n.609 e 610.

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.

Resta comunque 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, secondo l'indicazione del Direttore Lavori.

Articolo 7 – GRONDAIE, SCARICHI E SFIATI

- A) Grondaie e scossaline in alluminio verniciato di sviluppo adeguato.
- B) Pluviali diametro d=110 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 lavabile colore bianco.

Articolo 10 – DAVANZALI E SOGLIE

Davanzali e soglie esterne in marmo smerigliato tipo "Botticino", "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", "Botticino" o similare, con corrimano in acciaio verniciato come da disegni e indicazioni della D.L.

Articolo 12 – PAVIMENTI

- A) Pavimenti 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) Pavimenti della zona notte saranno in listoni di rovere prefinito spazzolato in diverse colorazioni a scelta del cliente, incollati su massetto.
- C) Zoccolino battiscopa laccato bianco per tutte le stanze, escluso il garage.
- D) Pavimenti e battiscopa dei marciapiedi in piastrelle di gres porcellanato per esterni o betonelle con dimensioni, caratteristiche e finitura a scelta della D.L..
- E) Pavimenti galleggiante e battiscopa delle terrazze in piastrelle di gres porcellanato per esterni con dimensioni, caratteristiche e finitura a scelta della D.L..
- F) Pavimenti garage in cemento liscio con spolvero al quarzo.

Articolo 13 – RIVESTIMENTI

- G) Rivestimenti dei bagni eseguiti con piastrelle di gres porcellanato rettificato, formato 30x60 cm. in diverse colorazioni e tipologie a scelta del cliente posato fino ad un'altezza di ml 2,10.

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 lavabile 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

- A) Fornitura e posa in opera di pompa di calore, idonea per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con accumulo da 300 lt.
- B) Impianto di riscaldamento sarà del tipo a pannelli radianti “a pavimento” comandato da singolo cronotermostato.
- C) Nei bagni, oltre al riscaldamento a pavimento, è previsto uno scaldasalviette elettrico comandato da termostato dedicato.

Articolo 18 – PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

La predisposizione dell'impianto di climatizzazione consiste nella posa di tubazioni in rame coibentate, scarichi condensa e tubazioni per cavi elettrici, necessari per l'eventuale futura installazione di due unità interne e una unità esterna (unità non fornite dall'impresa).

Articolo 19 – IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

L'impianto VMC (ventilazione meccanica controllata) consiste nella posa di idonee tubazioni flessibili in PET diametro 75 mm., incluso lo scarico condensa e la fornitura e posa del plenum distributivo delle tubazioni e della macchina per il trattamento e filtraggio dell'aria.

Articolo 20 – IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

- A) Tubazioni montanti per acqua fredda e calda in tubazioni multistrato o altro sistema a scelta della D.L.
- B) Piatto doccia ultraflat in composito colore bianco, Glass mod. Dune o similare di qualità pari o superiore, con piletta Geberit ispezionabile.
- C) Bidet e vaso a pavimento filo parete in ceramica colore bianco mod. Icon 2022 di Geberit o similare di qualità pari o maggiore, (escluso lavabo).
- D) Miscelatore doccia e bidet Paffoni mod. Tango o similare di qualità pari o superiore.
- E) Asta doccia saliscendi Grohe mod. Tempesta o similare di qualità pari o superiore.
- F) Sono previsti un rubinetto e scarico per lavatrice.
- G) È previsto un rubinetto in giardino all'interno di un pozzetto in cls.

Articolo 21 – 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 "LIGHT" con placca in tecnopolimero colore bianco;
- impianto TV centralizzato;
- videocitofono a colori;
- predisposizione fibra ottica
- predisposizione delle canalizzazioni per impianto allarme perimetrale, per eventuali sensori su portoncino d'ingresso, finestre e portafinestre e per due punti volumetrici interni, punto tastiera e punto sirena esterna.

INGRESSO/SOGGIORNO:

- n° 1 centralino appartamento;
- n° 1 videocitofono da parete con apri cancello;
- n° 3 punto luce derivato;
- n° 4 presa bipasso 10/16 A;
- n° 1 cronotermostato ambiente;
- n° 1 presa televisione;
- n° 1 presa telefono;
- n° 1 lampada emergenza;
- n° 1 predisposizione punto telefono
- n° 1 predisposizione punto televisione

ESTERNO TERRAZZA SOGGIORNO

- n° 2/3 punto luce interrotto con spia;
- n° 2/3 corpi illuminanti; la scelta è affidata alla D.L.
- n° 1 presa bipasso 10/16 A
- n° 1 predisposizione per alimentazione motorizzazione tenda;

CUCINA/COTTURA

- n° 1 punto luce interrotto;
- n° 1 punto aspirazione cappa;
- n° 2 presa 16 A Schuco;
- n° linea induzione dedicata
- 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 predisposizione termostato ambiente;

CAMERA MATRIMONIALE:

- n° 1 punto luce invertito;
- n° 2 prese bipasso 10/16 A;
- n° 2 presa 10 A;
- n° 1 presa televisore;
- n° 1 presa telefono.

CAMERA SINGOLA:

n° 1 punto luce deviato;
n° 2 prese bipasso 10/16 A;
n° 2 presa 10 A;
n° 1 presa televisore;
n° 1 presa telefono.

BAGNO 1:

n° 2 punti luce interrotti;
n° 2 presa bipasso 10/16 A;
n° 1 presa 16 A per scaldasalviette;

BAGNO 2:

n° 2 punti luce interrotti;
n° 1 presa bipasso 10/16 A;
n° 1 presa 16 A per scaldasalviette;
n° 2 presa 16 A Schuko con int. bipolare per lavatrice ed asciugatrice;

VANO TECNICO

n° 1 allacciamento pompa di calore
n° 1 punto luce interrotto
n° 1 presa bipasso 10/16 A

GARAGE:

n° 1 punto luce interrotto;
n° 1 plafoniera; la scelta è affidata alla D.L.
n° 1 prese bipasso 10/16 A;
n° 1 predisposizione per alimentazione motorizzazione basculante
n° 1 predisposizione per ricarica auto elettrica.

Articolo 22 – IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO (ASCENSORE)

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

Articolo 23 – INFISSI

FINESTRE E PORTE FINESTRE in legno lamellare laccato bianco, tutte dotate di apertura del tipo ad anta e ribalta, nei soggiorni dove possibile l'apertura sarà del tipo ad alzante scorrevole, con vetrocamera.

Telaio spessore mm 68 x mm 80 di larghezza con inserite due guarnizioni termoacustiche.

Anta spessore mm 68 x mm 78 di larghezza.

Sulle porte finestre il telaio inferiore (a pavimento), è composto dal solo profilo in alluminio estruso di altezza complessiva mm 30 con funzione di battuta inferiore, raccolta e scarico acqua piovana o condense accumulate (standard), o in alternativa libero con chiusura parafreddo montato su anta apribile.

Ferramenta di chiusura AGB ARTECH con cremonese a nottolini a fungo antieffrazione e incontri su aria 12 mm in finitura silver (argento)

Maniglie finitura silver (argento)

Cornici interne da mm 60x10, esterne da mm 30x10.

Vetrocamera con spessore variabile da 26 mm a 30mm

Tutte le porte finestre comprendono di serie il vetro stratificato interno ed esterno, la sola lastra interna per le finestre.

Finitura con ciclo di tre mani di vernice all' acqua in RAL o effetto impregnato.

OSCURI in multistrato di "Okoume", incollato in 'classe 3' con collante di resina melaminica. Il pannello è certificato e adatto all' uso esterno, apertura a libro o pacchetto. Ferramenta standard nera fissata a viti con bandelle esterne e spagnoletta interna tutta altezza anta. Fermascuri magnetici neri per cappotto. Finitura con ciclo di tre mani di vernice all' acqua in RAL o effetto impregnato. Il grado di oscuramento ad ante chiuse non potrà essere totale in quanto tra le battute anta e il perimetro filtra della luce di riflesso in misura e quantità variabile. PORTONCINO D'INGRESSO blindato ad una anta, "Classe di resistenza effrazione 3", pannello interno ed esterno liscio laccato bianco, cerniere bianche, limitatore di apertura, maniglia interna e maniglione esterno in acciaio satinato. PORTE INTERNE a battente o scorrevoli con pannello tamburato laccato bianco, guarnizioni di battuta, coprifili in tinta, con cerniere a scomparsa. BASCULANTE DEL GARAGE con pannello coibentato, verniciato a polvere, maniglia e placca in alluminio con serratura, predisposto per la motorizzazione.

Articolo 24 – 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 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 25 – 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 26 - 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 27 - DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

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

Articolo 28 – 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 29 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Per ogni appartamento verrà installato un impianto fotovoltaico dedicato, con resa di circa 3,00 Kw/h, per la produzione di energia elettrica secondo indicazioni progettuali.

Casale sul Sile il:.....

Il Promissario Acquirente

.....

Costruzioni Edili Sartorato srl

.....