

THE ALLEY

JESOLO
APARTMENTS

DESCRIZIONE OPERE DI RIFINITURA

STRUTTURA PORTANTE, MURATURE e INTONACI INTERNI

La struttura portante dell'edificio sarà del tipo "a telaio" con pilastri e travi in c.a e solaio in latero-cemento orizzontali.

In particolare il piano terra sarà costituito da platea di fondazione in c.a.

I solai interpiano saranno in laterizio misti a c.a. del tipo "BAUSTA" opportunamente dimensionati secondo le norme di legge vigenti.

Il solaio di copertura avranno le seguenti caratteristiche:

a) **piana** in latero-cemento tipo BAUSTA opportunamente calcolato ed isolato termicamente mediante sovrastante pannello termoisolante con sovrastante massetto in cls spessore di cm.5 completo di rete elettrosaldata diam.6mm e manto impermeabile costituito da doppio strato incrociato di guaina e sovrastante stesa di ghiaia lavata con successiva posa di pannelli fotovoltaici.

Le murature perimetrali di tamponamento saranno in laterizio spessore cm.25 con malta cementizia ;

Le pareti divisorie tra le unità immobiliari ed il vano scala sono costituite da una doppia parete composta da una parete di spessore cm.20 di laterizi semipieni intonacata sulla faccia esterna e con rizzaffatura interna, struttura metallica saturata con lana minerale, doppia lastra di cartongesso e comunque secondo le indicazioni della D.LL. al fine del rispetto delle caratteristiche termico/acustiche;

Le murature divisorie dei locali saranno realizzate con parete di tramezze in laterizio dello spessore di cm.8.

Le pareti divisorie tra le unità immobiliari sono costituite da parete in c.a. spess.cm.20 e su ambo i lati placcaggio con doppia lastra di cartongesso e saturata con lana minerale. Gli intonaci interni sono ad uno stato di malta premiscelata con finitura in malta al civile. Intonaco esterno premiscelato (dove necessario), idrofugato ed atto a ricevere la tinteggiatura.

ISOLAMENTI ACUSTICI - TERMICI E IMPERMEABILIZZAZIONI

L'isolamento acustico di ciascuna unità immobiliare è oggetto di particolare attenzione e sarà eseguito come previsto dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e cioè:

- alla base di ogni muro interno in tramezze forate sarà posto in opera una fascia tagliamuro a taglio acustico con resistenza alla compressione dello spessore di cm.2;

- l'isolamento acustico dei solai orizzontali è ottenuto mediante la posa di un sottofondo alleggerito formato da un impasto di cls e polistirolo espanso dello spessore di cm.10 e dalla realizzazione del "pavimento galleggiante" formato con l'applicazione di materassino elastico anticalpestio fonoassorbente risvoltato lungo le pareti e posato con giunti sovrapposti;

- al fine di ridurre i rumori delle colonne verticali di scarico condominiale di bagni e cucine saranno realizzate con tubazioni in PE silenziate.

Per l'isolamento termico è previsto la realizzazione di rivestimento esterno a "cappotto" esterno costituito da un pannello in poliestirene espanso a norma U.N.I. IIP di cm. 12 di spessore incollati direttamente alle murature in laterizio con sovrastante posa di rasatura a base cementizia armata con annegata rete di vetroresina fibrata a teli sovrapposti e rivestimento colorato con tinte a scelta della D.L.

L'impermeabilizzazione dei poggioli è realizzata con massetto di pavimentazione con sovrastante stesa di impermeabilizzazione cementizia elastoplastica isolante posata a perfetta regola d'arte o altro materiale similare a scelta della D.L.

SCARICHI E CANNE FUMARIE

Le colonne di scarico per acque nere-saponate e ventilazione sono realizzate con tubazioni in PE silenziate rivestite con guaina fonoassorbente in poliuretano espanso di diametro come da tavole esecutive complete di raccordi e pezzi speciali poste in opera. Gli scarichi pluviali esterni ove non incassati nella muratura, sono costituiti da tubi a sezione circolare in lamiera preverniciata e/o alluminio da 6/10" e comunque a scelta della D.LL..

Le pilette di scarico terrazze saranno collegate agli scarichi delle acque pluviali con tubazioni in polietilene.

La rete fognaria comprensiva di tubazioni, pozzetti e fosse verra' realizzata secondo le norme dell'A.S.L. n. 4.

FINITURA DELLE PARTI CONDOMINIALI

Il portoncino d'ingresso al vano scala sarà in alluminio con colore a scelta della D.LL con vetri antisfondamento, e muniti di serratura elettrica e chiudiporta come da particolari esecutivi forniti dalla D.L. Gli ingressi condominiali e i corridoi di disimpegno ai vari piani saranno tutti pavimentati in marmo tipo BIANCONE ANTICATO o similare a scelta della D.LL.

Le ringhiere di protezione delle scale e dei ballatoi saranno in ferro verniciato a polveri come da particolari costruttivi forniti dai tecnici progettisti.

Le finestre dei vani scala saranno in pvc liscio con colore a scelta della D.LL..

Le scale condominiali saranno rivestite in marmo del tipo BIANCONE ANTICATO per le pedate, i pianerottoli e le alzate a scelta del tecnico progettista. Zoccolo battiscopa dello spessore di cm.1 sarà pure in marmo.

L'ascensore sarà del tipo elettrico a funi in conformità al DPR n.503 del 24.07.1996 e direttiva ascensori 95/16 C.E. L'impianto sarà inoltre dotato di dispositivo di comunicazione vocale di sicurezza (Direttiva 95/16/CE). Rivestimento interno della cabina in simil acciaio inox e comunque a scelta della D.L.. L'impianto sarà inoltre dotato di dispositivo di comunicazione vocale di sicurezza (Direttiva 95/16/CE).

Impianto fotovoltaico costituito da pannelli fotovoltaici inverter, centralino, quadro, struttura di supporto, cavi di collegamento per una potenza pari a 1 KW per ogni unità. **Parapetti terrazzi** saranno verso il lato piscina parte in pannelli in cls da cm.8 di spessore e parte in vetro accoppiato 8+pvb+8, e comunque secondo indicazione della D.LL., fissato al solaio con apposita struttura di supporto. Verso il lato nord i parapetti saranno realizzati in ringhiere in ferro zincato a caldo e verniciato con colore a scelta della D.LL..

FINITURE DEGLI APPARTAMENTI

A) IMPIANTI AUTONOMI DI RISCALDAMENTO

Ciascuna appartamento sarà dotato di proprio impianto autonomo di riscaldamento. Riscaldamento con pompa di calore ad espansione diretta mediante split nella zona giorno e nella zona notte, radiatori elettrici nei servizi e una pompa di calore a scambio aria-acqua per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Impianto idrico acqua fredda con autoclave, un contatore dell'acqua fredda consorziale e linea montante singola dell'acqua fredda in vano scala con stacchi dei contatori divisionali privati nei pianerottoli.

Ciascun impianto sarà dotato di dispositivo di sicurezza, protezione e controllo previsti dalle norme in vigore e sarà realizzato in conformità alle Leggi 05 Marzo 1990 n.46 e 09 Gennaio 1991 n.10.

La temperatura sarà regolata da termostato.

B) INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

L'impianto di condizionamento sarà costituito da una unità esterna (compressore) raffreddata ad aria situata nelle terrazze e da una o più unità interne (split) con ventilatore del tipo tangenziale, aletta deflettrice motorizzata, sezione filtrante in materiale rigenerabile telecomando con display LCD per il controllo di tutte le funzioni con linee frigorifere in tubi di rame e linee elettriche. Sarà realizzata inoltre la rete di scarico condensa per le unità interne.

C) IMPIANTO IDRICO ED IGIENICO SANITARIO

La provvista e la distribuzione dell'acqua potabile avverrà mediante l'allacciamento alle all'acquedotto pubblico e troverà partenza dai gruppi autoclave.

I contatori individuali saranno posti sui disimpegni del vano scala di ciascun piano e comunque secondo le indicazioni dell'Ufficio Acquedotto competente.

Le tubazioni di adduzione idrica interne alla unità saranno del tipo in polietilene ad alta densità secondo UNI 76111/76 PN 10, opportunamente isolate con guaina in elastomeri a cellula stagna (neoprene).

Gli apparecchi sanitari previsti sono i seguenti:

a) Bagni :

- rubinetterie dei bagni della SERIE STICK della ditta PAFFONI, oppure altre di pari qualità e forma estetica a scelta della D.LL.;

- bidet del tipo sospeso in porcellana vetrificata serie M2 della Ditta GALASSIA oppure altre di pari qualità e forma estetica a scelta della D.LL.;

- vaso del tipo sospeso in porcellana vetrificata serie M2 della Ditta GALASSIA oppure altre di pari qualità e forma estetica a scelta della D.LL.;

- piatto doccia in acrilico a profilo ribassato di colore bianco completo di gruppo miscelatore da incasso cromato; - due rubinetti di arresto;

c) Cucina:

- attacchi per lavello e relativo scarico e attacco e scarico lavastoviglie d) terrazze: - attacco rubinetto

- attacco e scarico lavatrice.

D) IMPIANTO ELETTRICO-VIDEOCITOFONO-TV-TVSAT

L'impianto sarà eseguito in conformità alla legge 05 Marzo 1990 n. 46 ed alle norme CEI.

Il fabbricato sarà dotato d'impianto di terra in conformità alle norme CEI 64-8 ed 11-8 e risulterà autoprotetto da scariche atmosferiche.

I contatori saranno installati secondo le indicazioni dell'ENEL.

I pulsanti di comando, interruttori e placche saranno in tecnopolimero delle Ditte TICINO, VIMAR, GEWISS e comunque a scelta dei tecnici progettisti e le scatole di frutto e di derivazione saranno in plastica, i tubi per il passaggio dei cavi saranno in PVC corrugato, i conduttori saranno isolati in materiale termoplastico. Tutti i materiali avranno il I.M.Q.

Ogni appartamento sarà collegato al portone d'ingresso mediante linea di campanello apriporta e videocitofono.

Il videocitofono sarà del tipo a parete con apriporta incorporato.

Per ogni vano è previsto:

a) zona cottura o cucina:

- un punto luce interrotto a soffitto;
- un punto alimentazione a parete per cappa fuochi;
- una presa f.e.m. per vari usi;
- un gruppo prese f.e.m. sottolavello.

b) soggiorno:

- un punto luce interrotto a soffitto;
- due prese f.e.m.;
- due prese luce;
- una presa TV;
- una presa per telefono;
- una presa TV satellite;
- lampada emergenza

c) disimpegno:

- un punto luce deviato a soffitto;
- una presa f.e.m.;

d) camera matrimoniale:

- un punto luce deviato a soffitto;
- due prese f.e.m.;
- due prese luce;
- una presa TV;
- una presa per telefono;

e) camera ad uno o due letti:

- un punto luce deviato a soffitto;
- due prese f.e.m.;
- due prese luce;

g) bagno:

- un punto luce interrotto a soffitto;
- un punto luce interrotto a parete;
- una presa luce;
- una presa f.e.m.;
- una presa per lavatrice;
- un campanello a tirante.

h) ripostiglio:

- un punto luce interrotto a soffitto;
- un punto luce interrotto a parete;
- una presa luce;

i) poggiono:

- un punto luce interrotto a parete;
- una presa stagna.

L'impianto TV sarà centralizzato per la ricezione satellitare.

Impianto fotovoltaico costituito da pannelli fotovoltaici inverter, centralino, quadro, struttura di supporto, cavi di collegamento per una potenza pari a 1 kW per unità..

E) SERRAMENTI

I serramenti tutti forniti di robusta ferramenta di sostegno e chiusura, sono così previsti:

portoncino d'ingresso agli appartamenti di tipo blindato su telaio e controtelaio in profilato d'acciaio rivestiti in legno, REI 60 con sistema di autochiusura. L'interno del portoncino sarà laccato nel colore delle porte interne.

Il portoncino sarà dotato di isolamento termico-acustico, lama parafreddo, guarnizioni a tenuta, maniglia interna e pomolo fisso esterno;

porte interne lisce in laminatino bianco satinato con cornici in legno sagomato complete di maniglie silver con rosetta; battiscopa con altezza cm.7 in legno ramino laccato bianco; **finestre e porte finestre** del tipo in PVC bianco, doppia guarnizione in gomma, anta e ribalta nei locali bagno, complete di vetro camera secondo le indicazioni della D.LL.. Tapparelle esterne in alluminio iniettato di poliuretano espanso con colore a scelta della D.L., completi di ferramenta di sostegno e dispositivo di motorizzazione elettrica con comando a pulsante puntuale.

F) PAVIMENTI - RIVESTIMENTI- SOGLIE E DAVANZALI

TERRAZZE: saranno realizzate in gres ceramico antigelivo e antisdrucchiolo di colore chiaro a scelta della D.LL.

ZONA GIORNO: in ceramica, di primarie ditte e con un prezzo di listino di € 45,00/mq. BAGNI e W.C: con piastrelle di ceramica di prima scelta, di primarie ditte e con un prezzo di listino di € 45,00/mq. RIVESTIMENTI: con piastrelle di ceramica di prima scelta di primarie ditte e con un prezzo di listino di € 45,00/mq.

ZONA NOTTE: camere, disimpegni notte, saranno in ceramica di primarie ditte e con un prezzo di listino di € 45,00/mq.

SOGLIE e DAVANZALI: saranno in marmo del tipo TRANI o similari a scelta della D.L.

G) TINTEGGIATURE

Le pareti ed i soffitti saranno tinteggiate a due mani di tinta semilavabile colore bianco previa preparazione del fondo.

H) INSTALLAZIONE DI CASSAFORTE

Installazione di una cassaforte con struttura metallica, incassata nella struttura perimetrale esterna, apertura a combinazione, dimensioni e locale per il posizionamento a scelta del progettista.

I) SISTEMAZIONE DELL'AREA ESTERNA

L'area esterna di pertinenza agli appartamenti del condominio verrà realizzata secondo indicazioni del progetto esecutivo il quale prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- esecuzione di tutti i sottoservizi, linee fognarie, elettriche, telefono ed acquedotto;
- fornitura e posa di idoneo serbatoio in vetroresina per la raccolta delle acque meteoriche;
- camminamenti, posti auto e marciapiedi in betonella nei vari formati;
- formazione di canalette raccogli acqua, pozzetti di raccordo ispezionabili;
- formazione di aiuole e aree a verde con terra vegetale e con semina;
- illuminazione esterna con punti luce incassati o su paletti d'illuminazione, corpi illuminanti a scelta della D.L.;

Il tutto in conformità ai disegni esecutivi del progettista.

J) PISCINA – SOLARIUM –LOCALI AUTOCLAVE E LOCALE TECNICO

La piscina sarà realizzata come da disegno esecutivo, rivestita in piastrelle di gres porcellanato e profondità di 1,30 mt., completa di complesso di filtrazioni, elettropompa centrifuga, complesso pulizia fondo, circuito idraulico, impianto carico automatico, impianto elettrico, nr. 6 fari a led, impianto automatico disinfezione, impianto passivazione cloro e quant'altro occorrente.

K) NOTE

Le dimensioni e posizioni delle finestre e portefinestre saranno quelle indicate nelle planimetrie esecutive di progetto, ma suscettibili di essere variate a seconda delle esigenze tecniche dell'edificio.

Eventuali varianti delle opere di carattere generale, che venissero decise nel corso dei lavori dal Direttore dei Lavori, potranno essere eseguite anche se in contrasto con quelle contenute nella descrizione tecnica delle opere.

Le strutture portanti indicativamente segnate nelle piante non sono impegnative né nella misura né nella posizione potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi in corso di esecuzione.

Ogni simbolo di arredamento inserito nei disegni è solamente indicativo.

Ogni unità immobiliare ha l'obbligo di passaggio di condotte di scarico relative alle unità immobiliari soprastanti ed al passaggio di canne di areazione o da fumo, relative ai piani sottostanti senza per questo

pretendere compensi particolari per la limitazione dell'area utile. Il posizionamento delle condotte sarà impartito dalla Direzione dei Lavori.

Ogni variante, sia al tipo di progetto e per quanto riguarda sistemazioni interne di divisori, sia per la sostituzione di materiale, dovrà essere concordata in tempo utile, prima che vengano eseguiti i lavori previsti dal progetto ed il relativo costo dovrà essere concordato preventivamente.

Per termini di consegna di una unità immobiliare si intende la sola data relativa alla consegna dell'unità stessa; di conseguenza viene conservato un congruo margine di tempo, alla Parte Promittente, per terminare le opere generali dell'intero edificio, purché queste non abbiano ad ostacolare l'abitabilità dell'ente immobiliare consegnato.

Le varianti delle finiture interne dell'unità immobiliare possono comportare ritardi nel termine di consegna.

Per quanto riguarda l'architettura e l'estetica del fabbricato, la Società si riserva, a suo insindacabile giudizio e comunque secondo indicazione dei Progettisti, di apportare tutte quelle modifiche che dovesse ritenere utili ed il tutto in conformità a quanto concesso dal Comune di Jesolo.

INTEGRAZIONI CAPITOLATO

sono comprese le seguenti opere:

- 1) installazione tre split caldo e freddo nelle stanze;
- 2) Predisposizione allarme a tendina nelle due terrazze, nei piani terra e primo anche nella finestra del bagno;
- 3) Piantumazione giardini piano terra con siepe red robin o simili e tappeto erboso a rotoli.