

“RESIDENCE AGUA JESOLO”

VIA NERVESA DELLA BATTAGLIA

JESOLO LIDO – ZONA EST (VE)

**REALIZZAZIONE DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE COMPOSTO DA OTTO UNITA'
INDIPENDENTI CON PISCINA PRIVATA**



Centro Ventaglio Immobiliare srl
since 2002



Descrizione delle opere

NOTE GENERALI

Il complesso edilizio viene realizzato in una zona turistico - residenziale a circa 200 metri dal mare e vicina a Piazza Milano e a circa 1 Km da piazza Marconi/Drago raggiungibili a piedi in pochi minuti anche attraverso la passeggiata lungomare.

E' prevista la costruzione di n°1 edificio disposto su piano terra e piano primo per complessive 8 unità abitative e relativi posti auto esterni e piscina privata.

Tutti gli alloggi hanno il proprio ingresso indipendente.

Nel corso dei lavori, il Direttore dei Lavori potrà, a suo insindacabile giudizio, eseguire variazioni alla tipologia delle opere elencate nella presente descrizione.

Nel caso di divergenze tra la presente descrizione e gli elaborati esecutivi di progetto, il Direttore dei Lavori, a suo insindacabile giudizio, opterà per la soluzione da lui ritenuta più congrua.

STRUTTURE PORTANTI

Fondazioni: le fondazioni sono in getto di calcestruzzo opportunamente armato e dimensionate in base ai calcoli statici, appoggiate sul fondo scavo.

Murature: Le travi, i pilastri, le scale ed i cordoli sono in cemento armato. Tutte le scale interne ed esterne sono realizzate in calcestruzzo opportunamente lavorato in superficie e rivestite a scelta della DD.LL.

Le murature perimetrali saranno costituite da blocchi in laterizio dello spessore di cm.25 successivamente rivestite con cappotto ad isolamento termico dello spessore di cm 12.

Le pareti divisorie tra le unità immobiliari saranno realizzate con murature in calcestruzzo da cm 15, rivestite con tramezze forate dello spessore di cm 6, con interposto pannello fonoisolante costituito da lana di roccia ad alta densità spessore mm 30, da ambo i lati.

Le pareti di divisione dei locali delle singole unità saranno in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm. 8 e 12 dove previsto.

I solai utilizzati sono in laterocemento.

Tetto piano realizzato con solaio in latero cemento opportunamente isolato e impermeabilizzato.

Tutte le strutture rispondono alle norme di calcolo previste dalle vigenti normative.

Il tutto in conformità a quanto previsto dai disegni architettonici e strutturali di progetto.

INTONACI

Gli intonaci esterni ed interni saranno eseguiti ad uno strato di malta premiscelata (tipo "Fassa") con finitura in malta di grassello fratazzata, la malta dell'intonaco esterno ove prevista conterrà sostanze idrofughe.

ISOLAMENTI ACUSTICI, TERMICI E IMPERMEABILIZZAZIONI

L'isolamento acustico tra i vari piani di abitazione sarà costituito da un sottofondo alleggerito formato da un impasto di calcestruzzo e polistirolo espanso, e da un soprastante materassino anticalpestio risvoltato sulle pareti, ottenendo così un doppio strato isolante al fine di realizzare il "pavimento galleggiante".

L'impermeabilizzazione della copertura piana sarà eseguita con doppia guaina elastomerica, a base di bitume e resine polipropilene, o, in alternativa, con stesa isolante liquido tipo "Mapelastic".

Guaina tagliamuro da mm. 4 sullo spiccato delle murature a protezione dell'umidità ascendente.

MANUFATTI IN MARMO

Soglie, davanzali e copertine parapetti, ove previste, saranno in marmo "Trani", spessore come indicato dalla DD.LL., levigato e/o lucidato sulle facce a vista.

SFIATI, SCARICHI, CANNE FUMARIE

Tutte le tubazioni per scarico di acque bianche e nere poste all'interno del fabbricato saranno in polietilene silenziate marca Geberit tipo Silen Pro con calza insonorizzante (o similari).

La rete fognaria comprensiva di tubazioni, pozzetti e fosse verrà realizzata secondo le prescrizioni dell' A.S.L. n.10.

OPERE DI FINITURA UNITA' ABITATIVE

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE, PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA: Pompa di calore, completa di unità esterna e nr 3 unità interne marca Haier serie Flexis Bianco, nr 1 per riscaldamento e raffrescamento. Produzione acqua calda sanitaria, con accumulo Ariston Nuos Evo 110 A+ (o similari) in pompa di calore, completamente indipendente per ogni singola unità. Scaldasalviette bianco elettrico per bagno.

Opere a richiesta: impianto di riscaldamento a pavimento elettrico € 6.900,00 – Sola predisposizione impianto riscaldamento elettrico € 3900,00 – Impianto di riscaldamento a pavimento in pompa di calore € 8.400,00

IMPIANTO GAS: non presente

IMPIANTO ELETTRICO - TV -

L'impianto sarà eseguito in conformità alla Legge 05 Marzo 1990 n. 46 e succ.mod. ed alle norme CEI.

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

I contatori saranno installati al Piano Terra e comunque secondo le indicazioni dell'ENEL.

I pulsanti di comando, interruttori e placche saranno in tecnopolimero del tipo "Vimar serie Idea o Plana" o simili, le scatole di frutto o di derivazione saranno in plastica, i tubi per il passaggio dei cavi saranno in P.V.C. corrugato, i conduttori saranno isolati in materiale termoplastico. Tutti i materiali avranno il Marchio Italiano Qualità (I.M.Q.).

L'impianto TV è centralizzato completo di antenna per digitale terrestre e satellitare.

punto videocitofono	n°	1
punto luce	n°	11
punto emergenza incasso	n°	1
punto comando	n°	22
punto presa	n°	22
punto presa sat	n°	1
punto TV	n°	4
punto TEL predis.	n°	1
punto PREDISPOSIZIONE punto sonda	n°	3
punto presa con bipolare	n°	1
punto attacco cucina (2 skuco 2 biprese)	n°	1
punto pulsante o tirante chiamata 12v	n°	1
punto suoneria o ronzatore	n°	2
punto pulsante fuoriporta	n°	1

IMPIANTO IDRICO E IGIENICO SANITARIO

La provvista e la distribuzione dell'acqua potabile avverrà mediante l'allacciamento alle condutture dall'acquedotto pubblico.

I contatori individuali saranno posti al piano terra, esterni al fabbricato e comunque secondo le indicazioni dell'ente competente A.S.I. .

Gli apparecchi sanitari previsti sono i seguenti:

a) Bagno:

- Sanitari in marca Galassia serie Eden filo muro o simili, miscelatori Paffoni mod. Sticki o simili (escluso lavabo);
- Piatto doccia effetto pietra colore bianco, ribassato, completo di piletta marca Zenon serie Slate, asta saliscendi cromata Grohe serie Tempesta Duo, miscelatore da incasso cromato marca Paffoni serie Stick
- Due rubinetti di arresto;

b) Vano Tecnico:

- predisposto per secondo WC con punto acqua e scarico;
- Attacco e scarico lavatrice

b) Cottura:

- attacchi per lavello e relativo scarico;
- attacco per lavastoviglie e relativo scarico.

SERRAMENTI

- Serramenti, composti da finestre e portefinestre in Pvc bianco, profilo a 5 camere, spessore telaio 70 mm, con rinforzi in acciaio, vetro solare selettivo con gas argon, ferramenta antieffrazione, complete di zanzariere a molla ad incasso (escluso porta d'entrata e dove non è possibile installarle), completi di avvolgibili in alluminio con comando elettrico, escluso portafinestra scorrevole d'entrata
- Portafinestra scorrevole alzante, spessore 85, profilo a 5 camere, con facilità di manovra.
- Porte interne a pannello liscio, colore bianco, complete di maniglie satinare.
- Portoncino d'ingresso blindato Bianco interno ed esterno, con spioncino

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- I pavimenti delle terrazze e marciapiedi saranno realizzati con materiali e colori a scelta della D.L..
- I pavimenti interni alle unità abitative, saranno in gres porcellanato, dimensioni circa cm 30x30, 30x60, 60x60 (prezzo max di fornitura 30,00 €/mq);
- I pavimenti e i rivestimenti del bagno sarà in piastrelle di ceramica, dimensioni cm. 30x30, 30x60, 60x60 (prezzo max di fornitura 30,00 €/mq);
- I rivestimenti delle cucine non sono previsti;
- i battiscopa dei locali interni saranno in legno laccato bianco

Tutte le pose dei pavimenti e rivestimenti si considerano con posa dritta, accostata.

TINTEGGIATURE INTERNE

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

PREDISPOSIZIONI

a) Impianto Antintrusione

Predisposizione per impianto antintrusione volumetrico eseguito mediante posa di tubazione vuota, incassate alle murature per futura installazione di: sirena interna, sirena esterna, punto selettore, punto alimentazione centralina, collegamento linea telefonica e punti rilevatori sui locali abitabili.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

È prevista la realizzazione di impianto fotovoltaico Monofase, per la produzione di 2,000 kwp;

SISTEMAZIONI E FINITURE ESTERNE

Per quanto riguarda colori, sagome, profili e materiali, la Società costruttrice si riserva di farli eseguire a suo insindacabile giudizio attenendosi a quanto stabilito dalla Direzione Lavori.

Recinzione fronte strada sarà costituita da muretto in c.a. e/o recinzione metallica, cancelletto pedonale.

Le zone destinate a giardini privati delimitate da barriera floreale (comunque a scelta e discrezione della DD.LL.).

Negli spazi esterni privati o condominiali ci potranno essere pozzetti d'ispezione e/o di raccordo dei vari sottoservizi.

PISCINA: realizzata in calcestruzzo a skimmer ribassato, dotata di impianto elettrico, idraulico ed di illuminazione subacquea il tutto secondo normativa vigente. Rivestimento di pareti e pavimenti interno a scelta della DD.LL.

OPERE ESTERNE DI COMPLETAMENTO: con pavimentazioni in masselli di calcestruzzo colorato autobloccante (betonella) per le aree a parcheggio. Tipologia e tinte di serie ad esclusiva scelta della direzione lavori, allineati da cordoli prefabbricati in calcestruzzo colorato.

PRECISAZIONI

Le dimensioni e posizioni delle finestre e portefinestre saranno quelle indicate nelle planimetrie, ma suscettibili a variazioni seconda delle esigenze tecniche dell'ufficio.

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

Le strutture portanti indicativamente segnate nelle piante 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, come i render esterni hanno lo scopo illustrativo per dare una visione generale del fabbricato, non sono vincolanti, anche eventuali arredi inseriti in immagini o progetti, interni ed esterni, non si devono intendere compresi in eventuale compravendite.

Ogni unità immobiliare ha l'obbligo di passaggio di condotte di scarico relative alle Unità immobiliari soprastanti ed al passaggio di condotte di aerazione o da fumo, relative ai piani sottostanti senza per questo pretendere compensi particolari per la limitazione dell'area utile, nelle collocazioni di dette condotte si avrà cura naturalmente di occupare gli spazi più idonei per ridurre l'ingombro.

Per quanto riguarda l'architettura e l'estetica del fabbricato, la Società costruttrice fa riserva, a suo insindacabile giudizio e della Direzione Lavori, di apportare tutte quelle modifiche che dovesse ritenere utili ed il tutto anche secondo quanto concesso dal Comune di Jesolo (VE)

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 e il relativo costo dovrà essere concordato preventivamente.

Per termini di consegna di una Unità immobiliare si deve intendere la sola data relativa alla consegna dell'unità stessa; di conseguenza viene conservato un congruo margine di tempo, alla parte Promettente Venditrice, per terminare le opere generali dell'intero edificio, purchè 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.

La Società costruttrice si esonera da ogni e qualsiasi onere in merito alle pulizie dei locali degli appartamenti i quali verranno consegnati liberi e sgombri da materiali o altro.

La ditta costruttrice si riserva la possibilità di richiedere anticipatamente l'allacciamento relativo alle forniture di acqua, ed energia elettrica, somma che dovrà essere poi rimborsata dalla parte promittente acquirente, mentre non effettuerà la richiesta per l'allacciamento dell'impianto fotovoltaico. Pertanto sarà a cura della parte promittente acquirente effettuare tale richiesta, la ditta costruttrice fornirà solo la documentazione di legge (certificazione degli impianti).

La Società Venditrice si impegna a presentare richiesta di agibilità degli appartamenti a lavori appena ultimati, con le nuove normative la richiesta di agibilità degli immobili corrisponde alla dichiarazione di agibilità. Il Comune di Jesolo si riserva la facoltà di sorteggiare delle pratiche per effettuare sopralluogo da tecnico competente. La parte Promittente Acquirente ha la facoltà di attendere tale sopralluogo, nel caso in cui la pratica venisse sorteggiata, e questo venisse effettuato dopo la data di consegna indicata in preliminare.

La ditta costruttrice, si impegna a nominare per il primo anno di esercizio, un amministratore di condominio, il quale, si impegnerà alla prima assemblea utile, ad approvare il regolamento di condominio, ad illustrare ed adempiere nelle parti comuni secondo la normativa vigente (cartelli, estintori, regolamenti piscina, etc.), la ditta costruttrice, consegnerà gli immobili, ad agibilità del Comune di competenza ottenuta, ogni altra eventuale richiesta/domanda sarà effettuata dal condominio.

Centro Ventaglio immobiliare srl

Ventaglio
IMMOBILIARE
SINCE 2002