

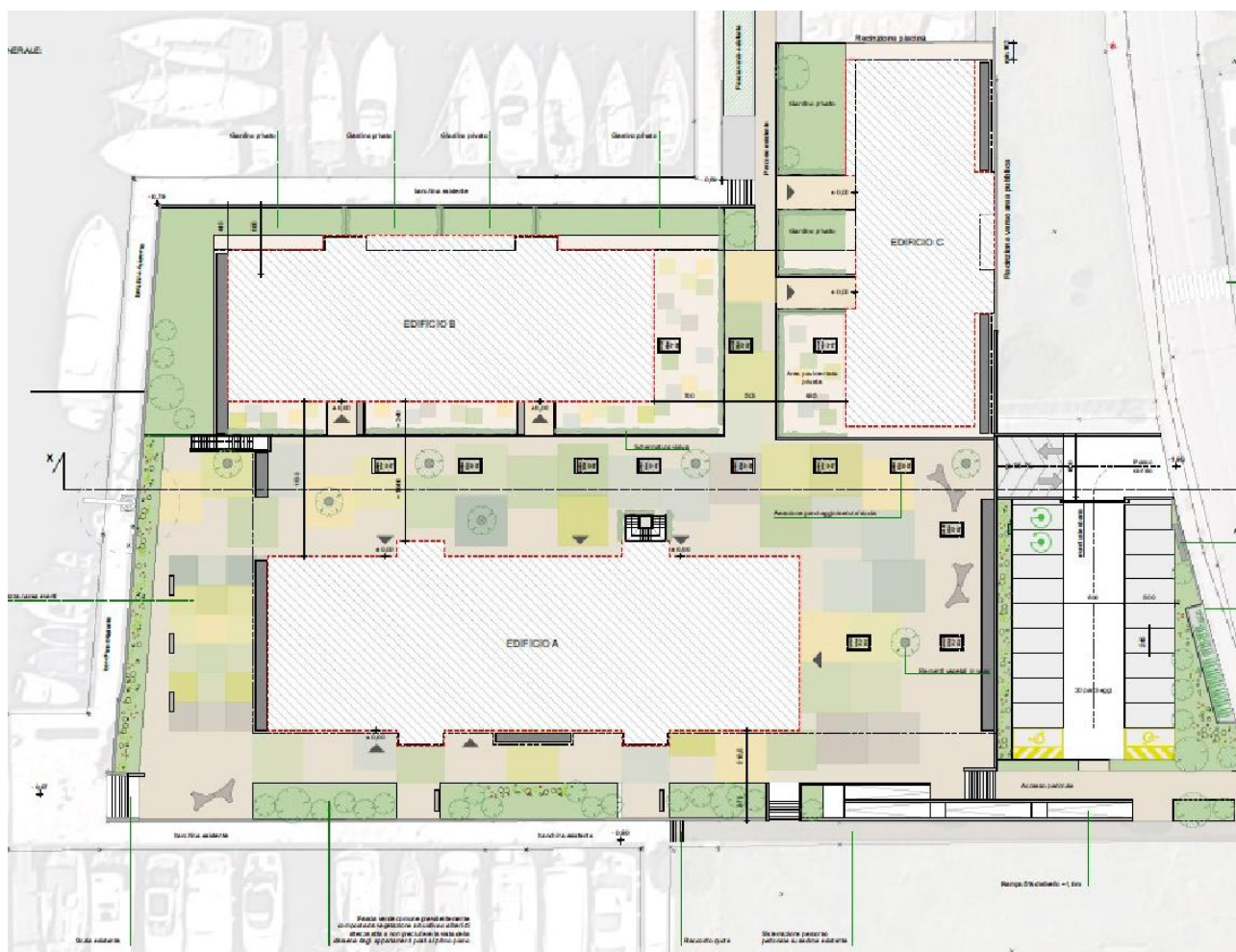
## **REALIZZAZIONE DI TRE FABBRICATI CON PARCHEGGIO INTERRATO PRESSO LA LOTTIZZAZIONE " DARSENA DELL'OROLOGIO ", COMPARTO "L" - LOTTI 12,13,14, CAORLE**

[www.residenceponente.com](http://www.residenceponente.com)

### **CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO DELLE OPERE**

Villaggio "Darsena dell'Orologio" sorgerà in Comune di Caorle.

Il complesso sarà costituito da tre edifici denominati "A", "B" e "C" ed avente conformazione come riportato sotto:



Gli edifici avranno in comune il piano interrato adibito ad autorimesse con distribuzione come mostrato su planimetria allegata.



Tutti e tre gli edifici saranno muniti di n. 2 ascensori per edificio per poter accedere dall'interrato ai vari piani.



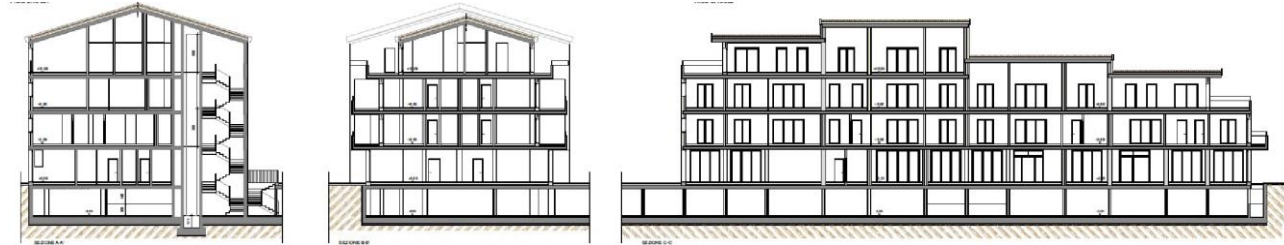
L'edificio "A" avente prospetto



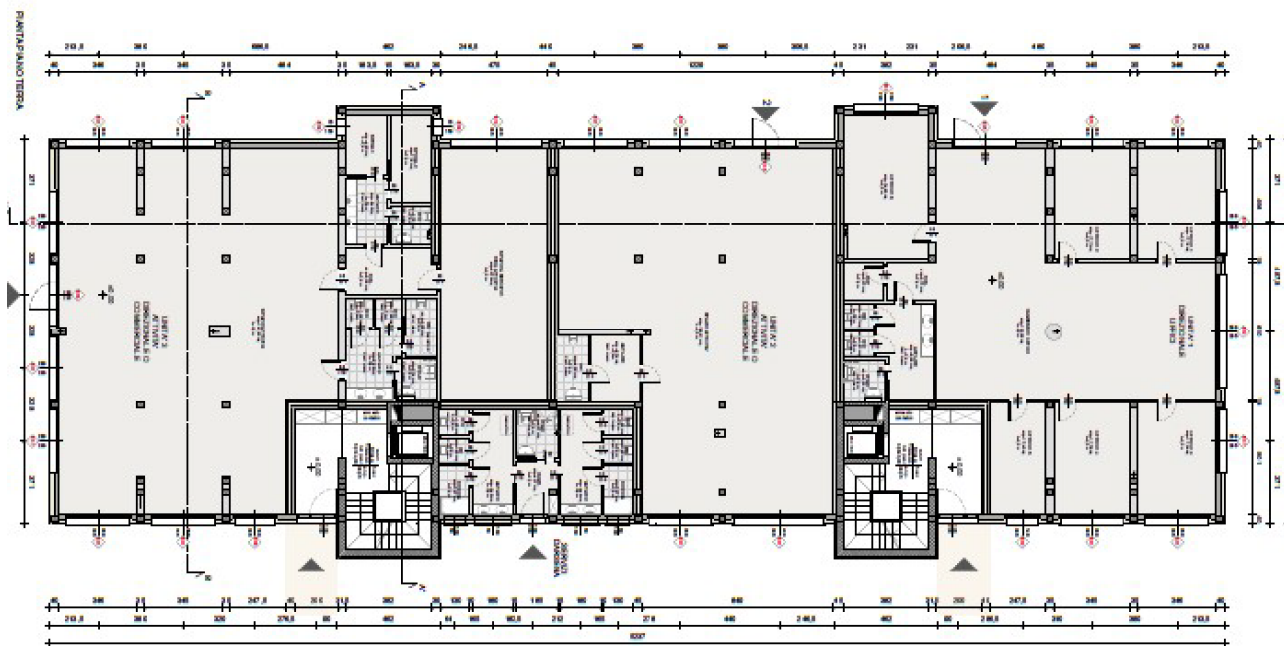




E sezione



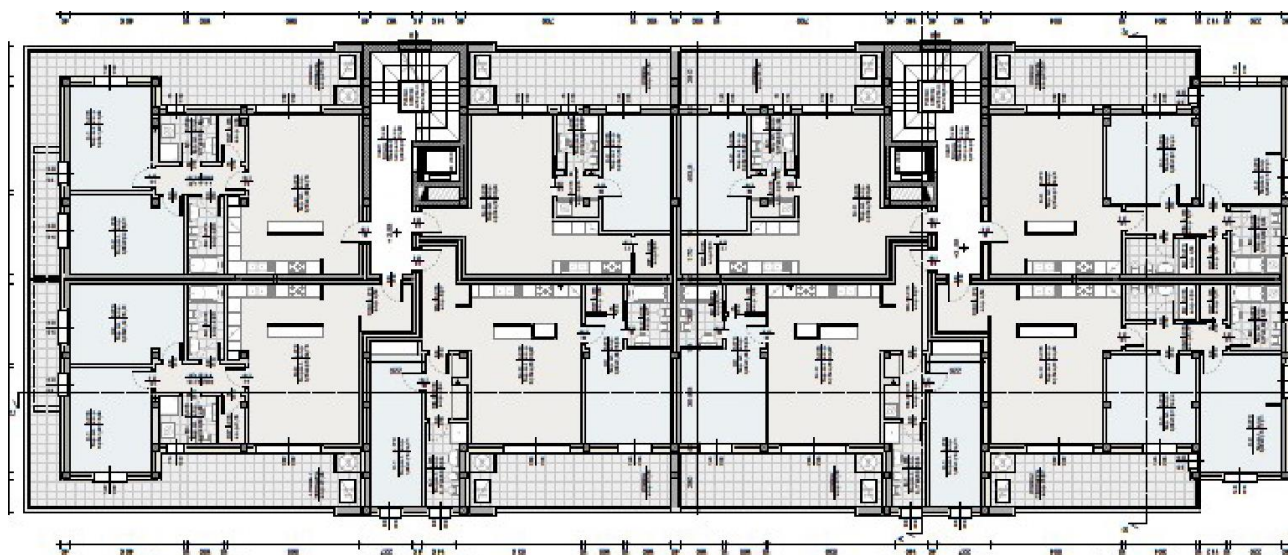
Avrà al piano terra una destinazione direzionale/commerciale/uffici di varia metratura.





Mentre i piani superiori avranno destinazione residenziale e precisamente

- piano primo n. 8 appartamenti;



- piano secondo n. 5 appartamenti;



- piano terzo n.2 appartamenti;



L'edificio avrà tre conformazioni di appartamenti come si può osservare dalle piante allegate:

### Tipo 1

Composto da vano cucina, soggiorno-pranzo, due camere, due bagni di cui uno destinato a lavanderia e una terrazza/loggia.

### Tipo 2

Composto da vano cucina, soggiorno-pranzo, una camera, un bagno e una terrazza/loggia.

### Tipo 3

Composto da vano cucina separato, soggiorno-pranzo, tre camere, due bagni di cui uno destinato a lavanderia e una terrazza/loggia

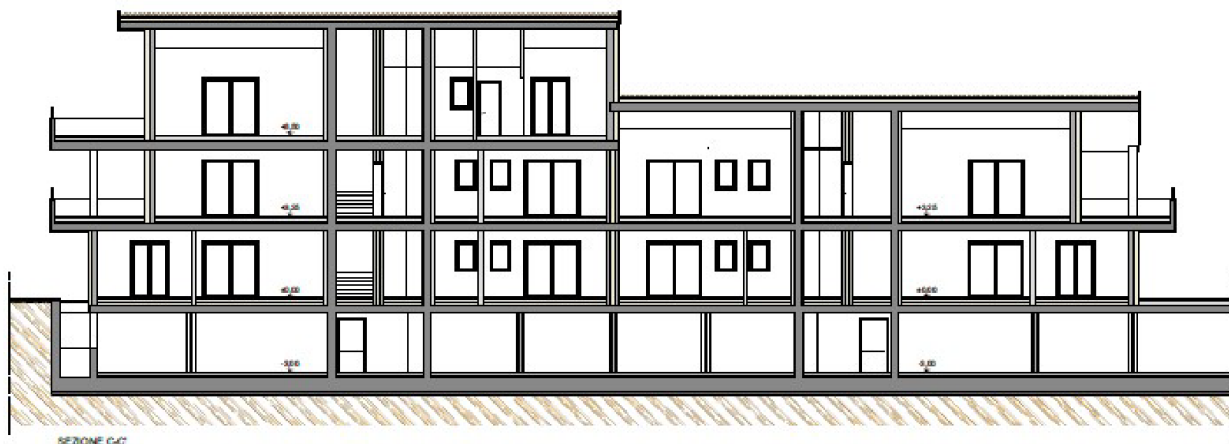
L'edificio "B" avente prospetto





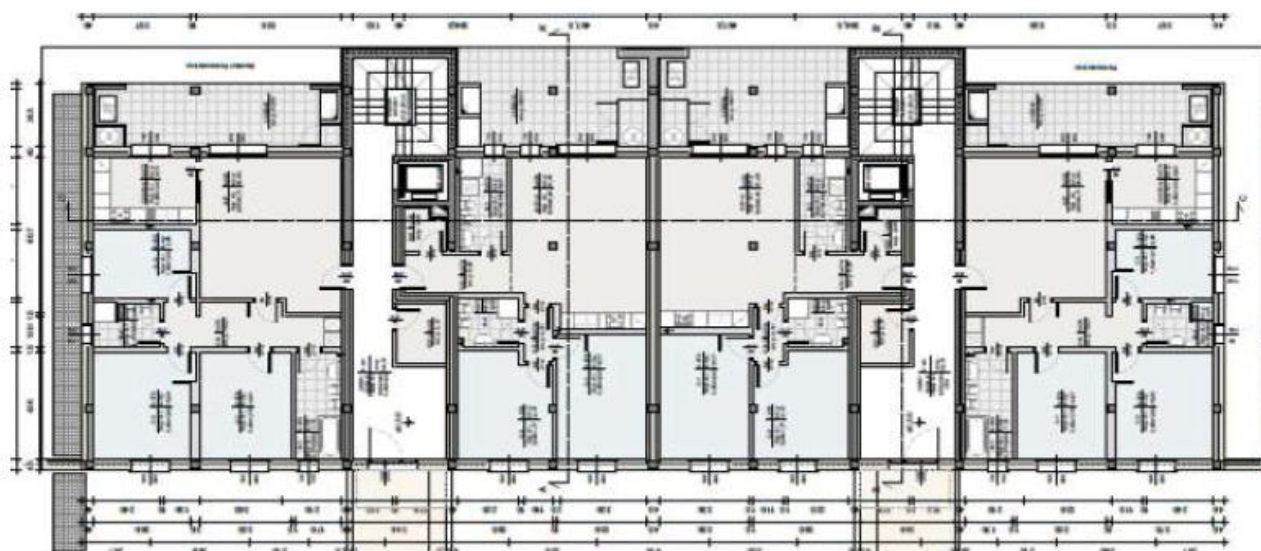


E sezioni



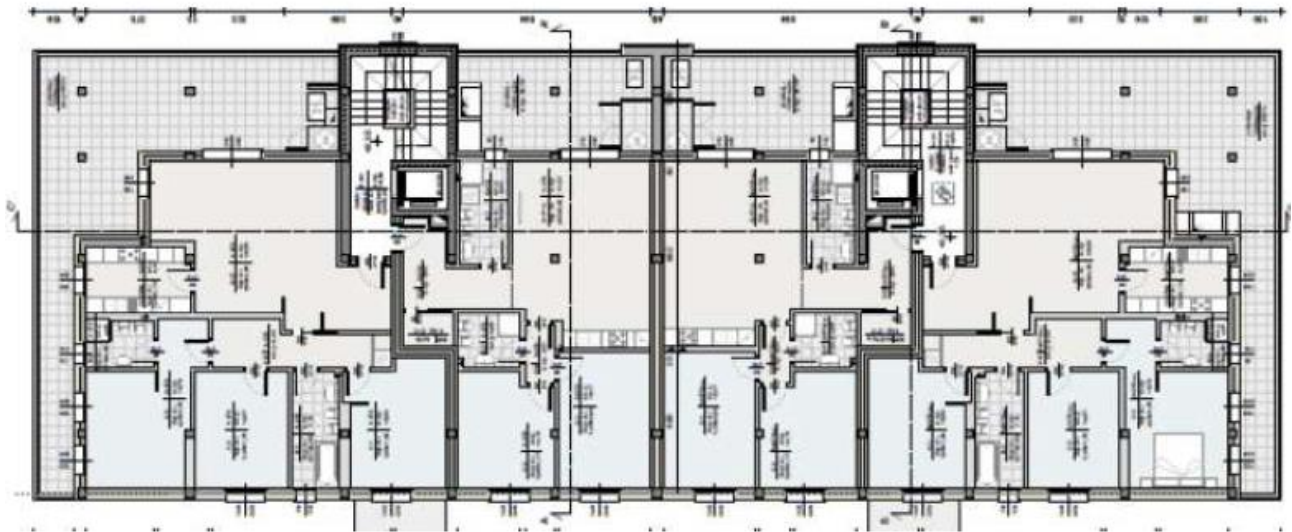
Avrà totalmente una destinazione residenziale e precisamente

- piano terra n. 4 appartamenti;

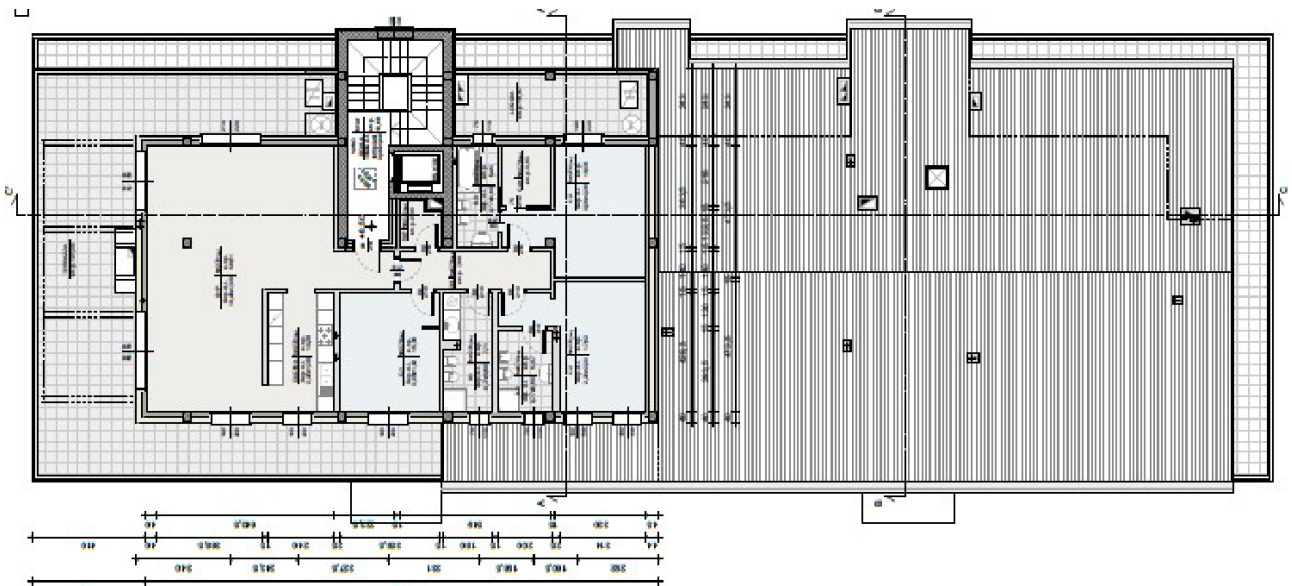




- piano primo n. 4 appartamenti;



- piano secondo n. 1 appartamento;



L'edificio avrà due conformazioni di appartamenti come si può osservare dalle piante allegate:

**Tipo 1**

Composto da vano da cucina, soggiorno-pranzo, due camere, due bagni di cui uno destinato a lavanderia e una terrazza/loggia.

**Tipo 3**

Composto da vano da cucina separato, soggiorno-pranzo, tre camere, due bagni di cui uno destinato a lavanderia e una terrazza/loggia



## **OPERE IN CALCESTRUZZO (fondazioni, struttura portante, solai, copertura, logge, scale)**

Tutte le opere in calcestruzzo armato (tipo di calcestruzzo e diametro dell'acciaio per armatura) saranno conformi ai disegni di progetto, ai calcoli statici elaborati a firma di un progettista abilitato nonché alla normativa vigente in materia antisismica.

- Le fondazioni saranno costituite da palificazioni.
- La struttura portante, dal piano terra fino alla copertura, sarà realizzata con pilastri e setti in calcestruzzo.
- I solai dei piani saranno realizzati in soletta monolitica di calcestruzzo, secondo il progetto strutturale.
- I solai delle logge (terrazze esterne) saranno in laterocemento o soletta in calcestruzzo.
- Il solaio di copertura sarà tipo "tetto piano rovescio" in latero cemento, debitamente impermeabilizzato e coibentato.
- La scala interna sarà realizzata in calcestruzzo.

## **MURATURE – CONTROPARETI – PARETI**

Le murature esterne ed interne saranno realizzate come segue:

- La muratura esterna di tamponamento sarà realizzata con mattoni in laterizio dello spessore di cm. 25.
- I divisori interni all'alloggio saranno realizzati in laterizio forato di cm. 8/12.
- Le murature divisore tra le unità abitative saranno realizzate secondo le disposizioni di cui alla normativa vigente in materia "acustica"; saranno utilizzati pannelli fibrosi isolanti che in combinazione con le partizioni laterizie utilizzate per la divisione, garantiscano il rispetto dei requisiti acustici minimi previsti dalla legge.

## **IMPERMEABILIZZAZIONI – ISOLAMENTI**

- L'impermeabilizzazione al piede delle murature al piano terra sarà costituita da una doppia guaina prefabbricata armata, con film di poliestere, tipo "Viapol" o similare; la prima guaina sarà posizionata prima della posa della prima fila di blocchi in laterizio, l'altra prima della posa della seconda fila di blocchi in laterizio.

- I terrazzi saranno impermeabilizzati con due mani di "Mapelastic" o prodotto similari di pari caratteristiche, con interposta armatura di rete sintetica. Tutti gli isolamenti "termici" ottempereranno alle norme di contenimento del consumo energetico per garantire la Classe energetica prevista.

- La muratura perimetrale esterna sarà coibentata con rivestimento a "cappotto" negli spessori e modalità previste dalla relazione termica e della DD.LL. e realizzata nel rispetto della normativa vigente in materia.

Tutti gli isolamenti "acustici" saranno realizzati secondo i requisiti minimi previsti dalla Legge vigente in materia e nel rispetto delle prescrizioni della DDLL.

- Le murature divisore tra le unità abitative e il solaio di interpiano saranno coibentate acusticamente con pannelli fibrosi isolanti con caratteristiche adeguate.

## INTONACI – TINTEGGIATURE

- L'intonaco di tutte le superfici interne sarà del tipo tradizionale con finitura civile (con malta premiscelata a base di calce idraulica o gesso)
- Le tinteggiature interne saranno di tipo traspirante tinta bianco e applicato a due mani la prima a spruzzo e la seconda a rullo
- La finitura delle pareti esterne trattate con sistema a cappotto.

## PAVIMENTI – RIVESTIMENTI – DAVANZALI e SOGLIE

- I pavimenti interni in gres porcellanato, delle dimensioni di cm. 20x20/30x30 (o altra dimensione su scelta della DD.LL.), posato a colla (prezzo di riferimento per l'acquisto €/mq. 20,00).
- I pavimenti esterni in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistenti agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locale ad uso residenziale antiscivolo.
- Il rivestimento interno dei bagni sarà in gres porcellanato di prima scelta delle dimensioni di cm. 20x20 (o altre dimensioni su scelta della DD.LL.), posato a colla, su quattro pareti per un'altezza massima di m. 2,00 (prezzo di riferimento per l'acquisto €/mq. 20,00).
- I pavimenti interni delle camere saranno in listoni prefiniti, composti da uno strato superiore in legno di spessore 5 mm e supporto multistrato di betulla con profili maschiati: con superficie preverniciata, spessore totale 12.
- I battiscopa interni saranno in legno, dello stesso Ral delle porte interne.
- I battiscopa delle terrazze e dei marcapiani sarà ricavato dal taglio del gres utilizzato per la realizzazione del pavimento.
- I davanzali e le soglie saranno in lastre di marmo "Trani" dello spessore di cm. 3, stuccate, levigate e lucidate, complete di gocciolatoio.

## OPERE DA FABBRO

I parapetti delle terrazze saranno realizzati in calcestruzzo e soprastante ringhiera zincata e verniciata in profili in ferro tondo a disegno semplice.

I parapetti delle scale comuni saranno a profilati in ferro tondo a disegno semplice, sempre nel rispetto delle norme di riferimento vigenti in materia.

## SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

I serramenti saranno realizzati come da abaco

Negli appartamenti come nelle altre unità sono previsti:

- Portoncino d'ingresso blindato con pannellatura interna dello stesso colore delle porte interne e pannello esterno del colore scelto dalla DD.LL., con cilindro antitrapano, mezza maniglia interna e pomolo esterno in acciaio.
- Porte interne del tipo a battente, con pannello cieco, tamburate e impiallacciate, di colore bianco Ral 9010, con ferramenta di manovra e sostegno in acciaio satinato scelto dalla DD.LL., di dimensioni variabili in riferimento al progetto.
- Porte interne del tipo scorrevole a scomparsa di produzione industriale con anta

tamburata e bordi impiallacciati.

- Serramenti esterni in legno/alluminio, di colore a scelta esclusiva della DD.LL., completi di vetrocamera, gas argon, vetro di sicurezza trasparente, ferramenta di manovra e sostegno in acciaio satinato, maniglie in acciaio satinato (o del colore scelto dalla DD.LL.). Saranno delle dimensioni previste da progetto, del tipo a una o due ante, dotate del meccanismo anta/ribalta ed eseguiti nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, trasmittanza termica e acustica.

- I serramenti esterni saranno dotati di scuro in legno verniciato con monocomponente idrosolubile all'acqua, con impregnate in multistrato marino liscio.

I serramenti esterni delle parti condominiali (vano scale e ingresso condominiale) avranno le stesse caratteristiche di quelli previsti per gli appartamenti. Il portoncino di ingresso condominiale sarà elettrificato, completo di serratura ad apertura comandata dal videocitofono interno a ciascun appartamento. Le porte dei locali tecnici e le chiusure dei vani contatori saranno in alluminio del colore a scelta esclusiva della DD.LL.

### **CAMINI – SCARICHI – SFIATI**

Tutte le zone cottura degli appartamenti saranno servite da una condotta in PVC, della sezione mm. 100, completa di torretta fuori tetto o coppella e raccolta condensa, realizzata come da progetto e disposizioni.

Lo spostamento della condotta potrà essere eseguito, previa autorizzazione della DD.LL. e comunque compatibilmente con lo stato avanzamento dei lavori.

L'areazione delle cucine sarà garantita da un foro realizzato nella parte bassa della parete esterna e protetto, internamente ed esternamente, da griglia in plastica completa di retina.

### **LATTONERIE**

Le grondaie, i battiacqua, le copertine e i pluviali saranno in lamiera di alluminio colorato con lamiera 10/10 con sviluppo adeguato.

### **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico sarà realizzato in conformità al progetto e alle normative vigenti in materia. Gli appartamenti come gli uffici e unità commerciali avranno la seguente dotazione:

Quadro elettrico di abitazione

Impianto di illuminazione escluso corpi illuminanti interni agli appartamenti. Impianto di forza motrice con prese 10/16 A.

Prese impianto TV

Punti di alimentazione riscaldamento estivo/invernale

Impianto fotovoltaico del tipo e caratteristiche come previste dal progetto elettrico eseguito in sede di dimensionamento e in conformità con la normativa vigente in materia.

I punti comando saranno in materiale plastico di colore bianco con placche in tecnopolimero sempre bianche.

L'impianto elettrico condominiale sarà realizzato in conformità al progetto e alle normative vigenti in materia.



## **IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE-ESTIVA**

L'impianto sarà realizzato in conformità al progetto e alle normative vigenti in materia.

Gli appartamenti, come gli uffici e le unità commerciali saranno dotati di impianto climatizzazione (invernale ed estiva) del tipo autonomo, alimentato a pompa di calore ad aria/acqua, costituito da una unità esterna collocata nel terrazzo/loggia e da due split interni, comandato da cronotermostato per la regolazione della temperatura ambiente.

Nei bagni sarà installato un radiatore scalda salviette elettrico.

La progettazione, costruzione e collaudo degli impianti di tecnologici saranno osservate normative e regolamenti in materia di contenimento consumi energetici.

## **IMPIANTO IDRO-IGIENICO-SANITARIO**

Le varie unità saranno provviste di proprio contatore per l'acqua potabile posto nel punto esterno da cui si origina l'impianto idrico interno. La distribuzione avverrà con tubazioni in materiale plastico. Il sistema di scarico e sfiato delle unità sarà realizzato con tubazioni acusticamente isolate posate sottotraccia, del tipo Geberit o similari con giunti a bicchiere.

L'acqua calda sanitaria verrà prodotta mediante bollitore.

La dotazione prevista consiste in:

### **Cucina**

- attacco acqua calda e fredda con scarico per lavello posizionato a +40 cm. dalla quota pavimento, nella posizione indicata dalla DD.LL.
- attacco e scarico per lavatrice

### **Bagno**

- lavabo in porcellana vetrificata bianca completo di miscelatore monocomando, scarico a saltarello, sifone, tubo di alimentazione è escluso del mobile di contenimento e supporto.
- vaso a sedere a pavimento, in porcellana vetrificata bianca, completo di cassetta di cacciata interna al muro della Geberit o similare, completo di sedile bianco tipo pesante,
- bidet a pavimento, in porcellana vetrificata bianca, completo di miscelatore monocomando, scarico a saltarello, sifone, tubo di alimentazione
- piatto doccia filo pavimento delle dimensioni di cm. 70x70/80x80, completo di miscelatore monocomando esterno completo di asta e doccia con supporto a parete, scarico, sifone escluso il box doccia.

Marca e modello dei sanitari e rubinetterie saranno ad esclusiva scelta della DD.LL.

## **IMPIANTO ASCENSORE**

L'impianto sarà rispondente alla Direttiva Ascensori 2014/33/UF, alle norme europee EN 81.20 ed EN 81.50, all'emendamento A3 e alla Legge 13/89 – DM. N. 236/89. Sarà del tipo elettrico, di n. 3/4/5 fermate, con le porte di cabina e di piano a due ante automatiche telescopiche.

## **OPERE ESTERNE E PARTI COMUNI**

Tutte le linee (interrate e non) degli impianti tecnologici, le linee per la fornitura di energia elettrica, di acqua, della telefonia, della raccolta e scarico delle acque reflue (meteoriche / nere / bianche) con relativi collegamenti alle linee di collegamento dell'ente erogatore e alla fognatura pubblica saranno realizzate nell'area scoperta esterna. Saranno collocate le vasche condensa-grassi in calcestruzzo, a due scomparti, della capacità adeguata al numero di persone/utenti, i pozzetti completi di chiusino in ghisa o cemento per l'ispezione. L'impianto fognario sarà conforme alla normativa comunale.

L'area scoperta destinata a parcheggio, percorsi carrai e pedonali sarà realizzata in masselli di calcestruzzo autobloccanti (betonella) posati su letto di ghiaietto a spacco previa predisposizione di idoneo sottofondo, posa di foglio di tessuto/non-tessuto, stesura di stabilizzato per la messa in quota della pavimentazione finale.

## **NOTE CONCLUSIVE/ESPLICATIVE**

Quanto descritto nel presente capitolato potrà subire cambiamenti in corso di costruzione dovute ad adeguamenti dei progetti architettonici, strutturali, tecnologici, a modificazioni normative, a mutamenti sulla scelta materiali di costruzione e di finitura, che potrebbero determinare la variazione delle misure degli appartamenti, della distribuzione dell'area esterna, di alcune caratteristiche estetiche dell'opera. La scelta del tipo, caratteristiche, marche dei materiali di costruzione e di finitura sono riservate esclusivamente alla DD.LL, previo consenso del costruttore.

Al costruttore è riservata l'esclusiva facoltà della fornitura e posa in opera dei materiali e finiture per i quali risponde in termini di garanzia e responsabilità. Contrariamente, il costruttore non offrirà nessuna garanzia, né assumerà alcuna responsabilità per quei materiali scelti dalla parte acquirente al di fuori di quelli scelti, previsti e ritenuti congrui/conformi dal DD.LL./costruttore, anche se forniti e posati dallo stesso costruttore su richiesta della stessa parte acquirente.

Il costruttore inoltre ha il diritto di concedere o meno l'autorizzazione di variazioni in corso d'opera alla parte acquirente, previo parere della DD.LL. e compatibilmente con lo stato di avanzamento dei lavori. La parte acquirente prende atto ed accetta che la descrizione del presente capitolato tecnico, dei disegni/planimetrie allegati ai contratti di vendita e gli eventuali render redatti a titolo pubblicitario sono da intendersi di massima e non vincolanti e che l'acquisto deve intendersi a corpo e non a misura. Sarà comunque garantito lo standard delle opere e finitura in termini di qualità e di conformità ai requisiti di legge.

Caorle,

Letto, approvato e sottoscritto in duplice esemplare

**COSTRUTTORE/VENDITORE**

**ACQUIRENTE**