

CELESTIA

RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE OPERE

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il nuovo contesto abitativo CELESTIA sarà realizzato in Comune di San Donà di Piave, in Via Carbonera, nello storico quartiere di San Giuseppe, una zona residenziale caratterizzata dalla presenza di piccoli condomini, case bifamiliari e singole, in prossimità del centro cittadino e ricco di servizi, quali scuole, negozi e locali pubblici.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

La prima fase del progetto prevede la realizzazione di una palazzina di soli 9 appartamenti, più interna rispetto alla strada, mentre la seconda palazzina, costituita da 10 alloggi, verrà costruita successivamente, e sarà posizionata sul fronte di via Carbonera.

Al piano terra si troveranno i garage e i posti auto, mentre i piani superiori presenteranno alloggi di ampie dimensioni.

Ogni appartamento sarà composto da una comoda zona living dotata di un luminoso serramento scorrevole con accesso diretto sull'ampia terrazza, e da un'ampia zona notte con 3 camere.

Gli ingressi e le parti comuni interne ed esterne saranno curati in modo da ottenere un aspetto piacevole e funzionale, tale da garantire una piacevole privacy ad ogni unità ed una armonica organizzazione dei percorsi comuni.

Il residence verrà edificato nel rispetto delle normative sul contenimento dei consumi energetici, la cui attuazione porterà all'ottenimento della certificazione energetica "classe A". Si porrà inoltre particolare attenzione al soddisfacimento dei requisiti acustici ed antisismici.

DESCRIZIONE DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

STRUTTURE VERTICALI, SOLAI E COPERTURA

Tutte le strutture portanti saranno realizzate nel pieno rispetto delle normative vigenti ed in ossequio a quanto predisposto dai grafici esecutivi forniti dal calcolatore dei cementi armati e dal direttore dei lavori; le fondazioni saranno realizzate in cemento armato e saranno costituite da travi rovesce continue, ottenute, come anche tutte le altre opere in cemento armato, con l'impiego di calcestruzzo confezionato con ottimi inerti lavati e cemento 325; la struttura portante verticale sarà realizzata con pilastri, pareti in laterizio e setti in cemento armato; la struttura orizzontale sarà realizzata da solai in laterocemento e predalles e da travi e cordoli in cemento armato, degli spessori previsti dal calcolatore dei c.a.; la struttura di copertura sarà realizzata con solaio in laterocemento; il manto di copertura sarà realizzato in doppia guaina bituminosa con sovrastante strato di ghiaia. Particolare cura sarà adottata per i giunti tecnici.

La lattoneria sarà realizzata in lamiera di alluminio.

MURATURE

Tutte le murature saranno realizzate nel rispetto delle normative di Legge e delle relazioni tecniche termo/acustiche.

La muratura esterna sarà in laterizio di cotto forato di spessore cm 25 e completata da isolamento del tipo "a cappotto", dello spessore di cm 12, o come indicato nella relazione di contenimento dei consumi energetici; questo sarà completato da rasatura finale con intonaco sottile armato con rete in fibra di vetro.

I muri divisorii tra appartamenti saranno costituiti da doppia muratura in bimattoni da cm 12, con interposto isolamento termo-acustico, o con parete in laterizio spessore cm 25 e formazione di controparete in doppia lastra di cartongesso con interposto isolante acustico, o come prescritto dalla relazione tecnica per il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Le pareti divisorie interne degli alloggi saranno realizzate in laterizio.

I divisori dei garages e delle cantine saranno in muratura di blocchi di argilla espansa lavorati a facciavista sulle due facce, spessore cm 8/10.

I parapetti delle logge, delle terrazze e di eventuali muri di separazione tra terrazzi saranno eseguiti in parte in calcestruzzo, in parte in ringhiera di ferro zincato e verniciato, secondo le disposizioni della DD.LL..

INTONACI E TINTEGGIATURE

L'intonaco esterno delle pareti verticali, dove previsto, sarà realizzato in malta cementizia, ed impiego di malte premiscelate con additivo idrofugo. Il rivestimento esterno sarà al quarzo tipo Venezia, o marmorino a grana di marmo fine con cemento bianco, o, in alternativa, dipintura lavabile al quarzo data a due mani. L'intonaco interno sarà realizzato utilizzando malte premiscelate e tirato a feltro.

Saranno intonacate tutte le pareti ed i soffitti di tutti i piani, fatta eccezione per tutte le parti a facciavista, come murature in argilla espansa e in cemento.

Le tinteggiature di tutti i locali saranno del tipo semi lavabile per interni, tinte pastello chiare o bianco, a due mani.

ISOLAMENTI DEI SOLAI

I solai di calpestio dei piani abitabili saranno isolati mediante massetto di cemento cellulare alleggerito con cellule di aria o di polistirolo, con strato costituito da impasto di sabbia e cemento e coibentati acusticamente con opportuno isolante acustico a pavimento tipo "Fonostop" Duo della Index, come da relazione tecnica per il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Particolare cura sarà adottata per la realizzazione dell'isolamento termico degli alloggi sovrastanti i garage.

I solai all'ultimo piano saranno adeguatamente coibentati mediante posa di materassini in materiale isolante come previsto dalla relazione di contenimento dei consumi energetici.

CAMINI- SCARICHI- SFIATI

Ogni cucina, così come ogni angolo cottura, sarà servita da una condotta indipendente di ventilazione.

Tutte le colonne di scarico saranno realizzate in polietilene tipo Geberit e isolate secondo quanto prescritto dalla relazione acustica.

Lo scarico dei poggiali è previsto con doccioni in PVC di dimensione adeguata o con pilette sifonate complete di apposita griglia.

La rete fognaria sarà realizzata come da norme vigenti, completa di vasche e pozzetti.

ESTERNI

I percorsi esterni pedonali, ciclabili, carrabili saranno pavimentati parte con riporti di terreno vegetale, parte con masselli di calcestruzzo tipo “drainbox”.

Tutti gli spazi esterni saranno recintati e finiti in ogni loro parte con posa in opera di rete del tipo “BEKAERT” zincato e plastificato su paletti zincati.

Per l'illuminazione degli spazi esterni comuni saranno realizzati sui percorsi alcuni punti luce in modo da ottenere un'illuminazione diffusa degli esterni.

Tali punti luce saranno muniti di accensione automatica e crepuscolare.

PAVIMENTI - RIVESTIMENTI - DAVANZALI - RINGHIERE

La pavimentazione dei garage sarà eseguita con getto di calcestruzzo e spaglio superficiale di quarzo, lisciatura a elicottero.

Il pavimento dei soggiorni, delle camere e corridoi notte sarà realizzato in gres porcellanato prima scelta, spessore 9 mm con finitura effetto legno o altro tipo di finitura, misura massima cm 60x60.

Il pavimento ed il rivestimento dei bagni e servizi igienici sarà realizzato fino ad H 220 con l'impiego di piastrelle in ceramica prima scelta, misura massima cm 60x60.

Il pavimento dei poggiali sarà realizzato con piastrelle in gres ceramico di prima scelta commerciale di colore a scelta della DD.LL. o con pavimento flottante.

Le scale interne condominiali saranno pavimentate con impiego di alzate e pedate in lastre di marmo trani o botticino o ceramica a scelta della DD.LL. e della committenza.

Le ringhiere delle scale condominiali saranno realizzate in profili di ferro smaltato.

I davanzali e le soglie esterne saranno realizzati in marmo trani o diorite o equivalenti, stuccati, levigati e lucidati, completi di gocciolatoio.

Tutti i battiscopa dei locali interni saranno realizzati in legno ramino laccato bianco o altro legno di pari valore, sezione circa cm. 1 x 7 cm.

SERRAMENTI

I portoni dei garages saranno del tipo basculante a contrappesi laterali o con funzionamento a molla, in lamiera zincata e pitturata, completi di serratura e di eventuali fori per l'aerazione del locale a norma di legge.

Tali portoni saranno predisposti per l'automazione.

Il cancello sarà in acciaio zincato e verniciato con apertura elettrica (è compreso un radiocomando per alloggio).

Le porte per locali tecnici di qualsiasi dimensione e forma, saranno realizzate con telaio e pannelli in lamiera zincata e tamburati, ove necessita la porta REI 60/120, e verniciata, o in alluminio.

I portoncini di ingresso all'atrio a piano terra saranno realizzati con serratura elettrica Yale, in PVC o legno e vetro di sicurezza, così come i serramenti di finestra nei vani scale.

I serramenti esterni degli alloggi saranno in PVC colore bianco completi di profili pluricamera debitamente rinforzati, maniglia in alluminio, guarnizione in PVC, vetro stratificato, completi di tapparella avvolgibile in alluminio (escluso serramento scorrevole).

In alternativa i serramenti esterni potranno essere costituiti da profili in legno laccato in tinte chiare.

I fori di larghezza superiore a cm 300 saranno dotati di serramento tipo "alzante scorrevole" o "scorrevole complanare", dotato di chiusura di sicurezza, vetrocamera antisfondamento di spessore indicativo 3+3/15/3+3, con interposto strato in PVB da 0,76 mm. Per ogni foro sarà prevista la finestra con l'apertura ad anta-ribalta, tranne i serramenti dotati di serratura e quelli scorrevoli.

Le porte interne saranno realizzate in laminato bianco, cieche lisce e tutte ad anta normale o scorrevoli come riportato nelle tavole progettuali, complete di maniglie cromo-

satinate.

Portoncini ingressi appartamenti blindati del tipo per interni, con pannello interno della stessa essenza delle porte interne ed esterno laccato RAL a scelta della DD.LL..

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito in osservanza delle vigenti norme in materia di sicurezza. Organi di comando della BITICINO con supporti in PVC e placche della serie MATIX (o similari) completi di placche in tecnopolimero nelle colorazioni base.

I vani saranno così dotati:

Ingresso soggiorno angolo cottura: 2 punti luce deviati o invertiti, 2 punti luce interrotti, 1 presa 10A comandata, 2 presa 10A, 5 bipresa 10/16A, 1 presa universale 10/16 sotto lavello 2 prese tv, 1 presa sat, 1 presa telefono.

Corridoio/disimpegno: 1 punto luce deviato o invertito, 1 bpresa 10/16A.

Camera matrimoniale: 1 punto luce invertito a 3 posti, 2 prese 10 A, 2 bprese 10/16A, 1 presa tv.

Camera doppia: 1 punto luce deviato, 1 prese 10A, 2 bpresa 10/16A, 1 presa tv.

Bagno e wc: 2 punti luce interrotti, 1 presa 10A, 1bpresa 10/16A, 1 presa universale 10/16A comandata (1 presa lavatrice per appartamento), 1 chiamata interna con pulsante a tirante

Terrazzi: 1 punto luce interrotto con plafoniera, 1 bpresa 10/16A stagna.

Garage: 1 punto luce interrotto completo di plafoniera al neon 1x36W, 1 bpresa 10/16A, con tubazione a vista. Ogni singolo garage sarà collegato all'appartamento di competenza.

Ogni alloggio sarà corredato da un Videocitofono da parete a colori con comando apriporta per il cancello pedonale ed il portoncino d'ingresso.

È prevista la predisposizione per l'impianto perimetrale antintrusione su ogni foro completo di contatti magnetici, tubazione vuota per tastiere, sirene, ecc.

Quadro elettrico da incasso completo di n 2 interruttori differenziali, 6 interruttori magnetotermici automatici.

Linee elettriche condizionatore compreso collegamento split interni a macchina esterna, e alimentazione principale fino al quadro elettrico appartamento.

È prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico condominiale privato per ciascun alloggio, della potenza di 3 kWp/cad..

IMPIANTO IDRICO -IGIENICO – SANITARIO

Gli impianti saranno realizzati con l'osservanza della normativa vigente in materia.

L'impianto idrico dell'acqua fredda e calda é costituito da tubo in polipropilene elettrosaldato a caldo e garantito del tipo "AQUATERM" con guaina sottotraccia e collettore a parete, completo di accessori ed isolamento a norma di Legge.

In cucina sono previsti gli attacchi e scarichi per lavello e per lavastoviglie;

Nei bagni: vasca da bagno in vetroresina 70x170 bianca o piatto doccia a scelta della DD.LL; attacchi per lavabo; vaso W.C. in porcellana vetrificata bianca completo di sedile in plastica del tipo pesante e cassetta "Pucci" in plastica o similare; bidet in porcellana vetrificata bianca completo di miscelatore monocomando, attacco lavatrice.

Tutti i sanitari saranno del tipo sospeso.

Tutti i sanitari sono di colore bianco, della serie tipo PURA della GSI o equivalenti di pari valore; rubinetteria monocomando CRISTINA serie EUROMADE o similari.

Ogni giardino privato e ogni terrazzo sarà dotato di un punto acqua.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda per usi sanitari, in linea con le moderne linee di condotta e le più recenti disposizioni in materia di prestazioni energetiche degli edifici sarà del tipo autonomo con produzione e con regolazione autonoma. Tale sistema consentirà di migliorare l'efficienza energetica con un immediato beneficio in fatto di riduzione dei consumi e dei costi di gestione di ciascun alloggio, rimanendo del tutto autonomo in fatto di orari di funzionamento e di temperature operanti.

In particolare, gli impianti saranno strutturati dai seguenti componenti:

- Pompa di Calore con scambio aria-acqua, funzionamento sino a -20 °C di temperatura esterna, tipo splittata composta da due unità, una unità esterna ad

espansione diretta funzionante con refrigerante R410/A collocata in terrazza sulla copertura dello stabile o in spazio predisposto ed una unità idronica collocata all'interno del vano tecnico sul pianerottolo. La PdC è alimentata da energia elettrica ed è dotata di regolazione modulante della potenza mediante centralina con sonda climatica ed è corredata di ogni accessorio per i collegamenti idraulici ed elettrici.

- Un boiler con scambiatore di ampia superficie specificatamente adatto al funzionamento in abbinamento ad una PdC della capacità di lt. 180 per la produzione di acqua calda per usi sanitari.

L'impianto di riscaldamento previsto sarà realizzato con pannelli radianti sottopavimento a bassa temperatura a coprire tutti gli ambienti abitati. Ad integrazione del riscaldamento a pavimento nei bagni è previsto un radiatore tubolare del tipo "scaldasalviette" Tonon Rialto o similari, munito di resistenza elettrica per avere più calore nel caso di temporaneo maggiore fabbisogno. La regolazione della temperatura negli ambienti è predisposta per zone per quanto riguarda il riscaldamento a pavimento, mentre i bagni sono regolati singolarmente (solo tramite il riscaldamento elettrico). Con tale configurazione, pur se non fornito il sistema risulta massimamente razionale e flessibile, perché può essere anche ampliato a regolare la temperatura di ciascun locale semplicemente installando anche in futuro se ce fosse l'esigenza, ulteriori termostati.

È prevista la predisposizione per l'impianto di condizionamento in due punti all'interno degli appartamenti, uno in zona giorno ed uno in zona notte.

NOTE

Nel caso l'acquirente intenda apportare modifiche di carattere strutturale o distributivo relative alle finiture, ciò dovrà essere notificato in tempo sufficiente per consentire la programmazione dei lavori.

Tali modifiche dovranno essere approvate dalla DD.LL..

Le modifiche non possono variare l'aspetto esterno del fabbricato né tanto meno pregiudicarne la struttura portante.

Tutte le modifiche che vengono apportate in variazione alla presente relazione comportano un onere di assistenza tecnica e contabile che sarà quantificato con la spesa delle modifiche stesse.

Costituirà variante di prezzo:

- la scelta di pavimentazioni o rivestimenti di costo superiore a quello previsto;
- qualsiasi posa diversa da quella normale, la fugatura, la posa di materiale sottomisura o sovramisura;
- tinteggiature diverse da quelle sopraccitate per tinta o tipo;
- qualsiasi modifica all'impianto termico ed idrosanitario, o che ne comporti un aumento delle calorie o dell'erogazione dell'acqua calda.
- qualsiasi altra opera non prevista nella presente relazione (canne fumarie, sfiati, camini, ecc..).
- l'eventuale scelta degli acquirenti di montare impianti fotovoltaici privati in luogo dell'impianto condominiale.

Eventuali bozze di arredamento che dovessero insistere all'interno dei vani devono essere intese come indicative e non costituiscono alcun motivo di pretesa in tal senso da parte dell'acquirente, in quanto l'immobile viene compravenduto senza alcun tipo di arredamento.

La venditrice si riserva la possibilità di poter variare i tipi di materiale in conformità all'andamento del mercato (mantenendo invariato il valore) e di apportare eventuali lievi modifiche alle misure dei vani ed al posizionamento delle strutture portanti per motivi di carattere statico e per quanto lo riterrà utile e possibile ne darà comunicazione ai clienti.