



ESCLUSIVITÀ E QUALITÀ DELLA VITA

Comune di Jesolo - Venezia

Variante P. di C. : T/2018/5600 del 28/02/2018 | Inizio dei lavori 02.10.2017

**Cantiere San Giacomo S.r.l.**  
proprietà

**P.i. Sandro Zanutto**  
progetto meccanico

**Arch. Moreno Bergamo**  
progetto architettonico e direzione lavori

**Geom. Andrea Benedetti**  
progetto sicurezza

**Arch. Mattia Bergamo**  
assistenza alla progettazione

**Dott. Simone Serafin**  
progetto verde

**Ing. Pierluigi Basso**  
progetto strutturale

**Ing. Alessio Caldato**  
collaudatore

**Ing. Roberto Scocco**  
progetto elettrico - antincendio

**Costruzioni Taschin s.r.l.**  
impresa esecutrice



CANTIERE  
SAN GIACOMO



bergamoarchitetti

# RESIDENCE “STAR PALACE” - JESOLO LIDO

## RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE OPERE

### **1. Nota introduttiva**

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'immobile, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nella presente, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori. In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della proprietà, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale interno ai locali, la parte venditrice avrà facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata; inoltre si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

### **2. Descrizione del fabbricato**

La residenza si sviluppa in un piano interrato destinato ad autorimessa e vani tecnici, ed in tre volumi emergenti rispettivamente di cinque piani verso via Bafile e di sette piani verso le vie laterali, volumi uniti da un corpo centrale di collegamento definito “serra bioclimatica” che ospita l'ingresso, la scala comune, le passerelle di collegamento tra gli alloggi e gli ascensori panoramici. Al piano terra, nella parte di relazione comune, trovano collocazione:

- una piscina di tipologia a sfioro delle dimensioni di circa mt. 15.75x3.40 per l'altezza di mt 1.20 (possibilità di acqua riscaldata nel periodo invernale da pompa di calore alimentata dai pannelli fotovoltaici), con postazioni di idromassaggio e l'arredamento composto da lettini con cuscini, poltroncine e tavolini da esterni, area servizi e docce. Il rivestimento sarà in mosaico ceramico di colore a scelta della direzione lavori con attrezzatura fissa in acciaio inox aisi 316. L'acqua sarà trattata mediante soluzioni saline o di cloro con vasca di compensazione dimensionata per le capacità necessaria al controlavaggio dei filtri.
- una cabina per sauna finlandese per 3/4 persone realizzata su misura con rivestimento esterno in Krion ed interno in legni tipo ontano dark e tulipier di prima qualità con frontale tutto vetrato, stufa professionale con finitura esterna in colore antracite.
- una cabina per bagno turco per 3/4 persone, realizzata su misura per bagno di vapore e temperatura programmata da generatore isotermico, con rivestimento in Krion traforato e personalizzato di colore bianco;
- una cabina docce emozionali in Krion con integrato sistema antimicotico da utilizzare nel triplice modo: normale doccia filiforme, come doccia sensoriale ed

emozionale calda potenziata da luci colore ambra e da una essenza aromatica all'arancio, come doccia sensoriale ed emozionale fredda potenziata da luci colore verde e da una essenza aromatica alla menta;

- una zona palestra attrezzata con macchine tipo "Technogym" per creare una funzione fitness room.

### **3. Strutture e materiali**

#### **Scavi e reinterro**

Struttura di protezione dello scavo del piano interrato con opere provvisorie opportunamente dimensionate.

Reinterro, ove necessario, con parziale recupero del materiale proveniente dagli scavi.

#### **Sottofondazioni e fondazioni**

Sottofondazione in magrone di calcestruzzo non armato gettato senza l'ausilio di casseri.

Fondazione con platea continua in calcestruzzo, secondo le dimensioni previste dal progetto strutturale, compreso armatura in ferro in ragione del calcolo e con le caratteristiche precisate nel progetto esecutivo delle opere in cemento armato, compresa la formazione della rampa scivolo, fosse ascensori, vani tecnici, pavimentazioni in cls trattato al quarzo, ecc.

#### **Strutture portanti in calcestruzzo e scala interna**

Le strutture in elevazione del piano interrato e dei piani fuori terra, sia orizzontali (travi, solette, ecc.) che verticali (muri esterni, pilastri, setti interni, ecc.) saranno realizzate in calcestruzzo armato e parte in laterizio, secondo il dimensionamento del progetto strutturale.

Le rampe ed i pianerottoli/ballatoi e la scala di accesso agli alloggi saranno eseguiti con struttura in carpenteria metallica zincata/verniciata e dimensionati come da progetto strutturale.

#### **Solai**

Il solaio di copertura del piano interrato sarà costituito da una soletta piena in calcestruzzo armato dello spessore come da calcoli strutturali su cassetta a vista in lastre prefabbricate tipo "PREDALLE" certificate con resistenza al fuoco secondo normativa.

I solai dei piani fuori terra saranno del tipo leggero con travi di sostegno in cls a struttura mista acciaio - calcestruzzo.

#### **Pareti esterne**

Tutte le murature saranno realizzate nel rispetto della normativa di legge e delle relazioni tecniche termo-acustiche:

- La muratura di tamponamento perimetrale dei negozi e degli alloggi sarà realizzata in laterizio semipieno dello spessore di cm. 20/25 con elementi ammortati tra loro, compreso il rivestimento degli architravi dei fori con tavole in laterizio, la guaina di cartonfeltro stesa ai piedi delle murature su letto di malta cementizia e idrofuga.
- Le contropareti interne saranno composte da un pannello di isolamento in lana minerale tipo "Isover" dello spessore di mm. 40, una doppia lastra in cartongesso dello spessore di mm. 25 su profili in lamiera zincata pressopiegata delle dimensioni mm. 50x40, per uno spessore complessivo di mm. 75;

- L'isolamento esterno sarà a "cappotto" con lastre di polistirene espanso additivate con grafite dello spessore di mm. 110 o come da relazione tecnica per il contenimento del consumo energetico. La finitura sarà o con rete in fibra di vetro e rasatura con prodotto adesivo minerale dello spessore mm. 3 o, ove previsto, con lastra in fibrocemento fissata su una struttura metallica, rete in fibra di vetro e rivestimento in gres porcellanato tipo "Kerlite" fissato a colla e meccanicamente.



### **Divisori interni**

Tutte le pareti interne ed i controsoffitti degli alloggi e dei negozi saranno realizzati in cartongesso:

- A) Pareti alloggi/alloggi o negozio/negozio:
  - tra i negozi, parete dello spessore minimo di mm. 200 con doppia lastra da mm. 25 sui due lati, lastra centrale di sicurezza in acciaio e isolamento con doppio pannello rigido in lana minerale tipo "Isover" dello spessore di mm. 150;
  - tra gli alloggi, parete dello spessore di mm. 340 con doppia lastra da mm. 25 sui lati esterni, lastra singola da mm. 12,5 accoppiata a lastra in acciaio di sicurezza e pannelli in lana minerale tipo "Isover", due laterali da mm. 75 e uno centrale da mm. 120;
- B) Pareti interne alloggi e negozi:
  - all'interno delle unità residenziali e commerciali, parete dello spessore di mm 125 con doppia lastra dello spessore di mm 25 sui due lati ed isolamento con lana minerale tipo "Isover" dello spessore mm. 50;
  - le pareti interne dei bagni e w.c. saranno eseguite con lastra finale idonea per ambienti umidi tipo "IDROLASTRA H" della Knauf;
- C) Controsoffitti alloggi e negozi:

- All'interno delle unità residenziali e commerciali e del centro benessere sarà eseguito un controsoffitto con lastra di cartongesso dello spessore di mm. 15, fissata su struttura metallica, con interposto isolamento in pannelli di lana minerale tipo "Isover" dello spessore di mm. 35 per uno spessore complessivo di mm 50;
  - nelle zone dei servizi negozi e nei disimpegni alloggi il controsoffitto sarà realizzato con pannelli microforati di fibre minerali tipo "PERLA OPO95" della Armstrong o similari;
- Su tutti i soffitti delle terrazze e delle aree comuni esterne sarà eseguito un controsoffitto con lastre in fibrocemento da mm 15 con isolamento in pannelli di lana minerale tipo "Isover" di colore a scelta della D.L.

### **Intonaci e tinteggiature**

Gli intonaci saranno del tipo premiscelato "naturale" tipo FASSA per interni ed esterni.

Le tinteggiature saranno:

- per il piano interrato, su pareti e pilastri, con due mani di smalto murale lucido e/o satinato di colore a scelta della D. L.;
- per gli alloggi con pittura semilavabile traspirante applicata in tre mani di colore bianco "calce" e/o a scelta della D. L. ;
- per i negozi, parti comuni e locali al piano interrato, con pittura lavabile applicata in due o tre mani, colori a scelta della D. L.;
- per le murette di recinzione e manufatti opere esterne con uno o più strati di rivestimento murale spessore circa di mm. 1, in pasta colorata colore bianco o a scelta della D. L.;
- per le carpenterie metalliche, con due mani di smalto acrilico all'acqua, colore a scelta della D.L., previa zincatura e applicazione di mano di fondo.

### **Scarichi e sfiati**

Tubi e raccordi per le colonne di scarico e di ventilazione acque reflue saranno in polipropilene tipo "GEBERIT Silent Pro" secondo norma UNI EN 12056 con elevate caratteristiche di abbattimento acustico.

Gli impianti di estrazione aria bagni e cucine saranno eseguiti con tubi e raccordi in pvc (policloruro di vinile) RAL 2003 e rispettare la norma UNI EN ISO 16032 per le emissioni di rumore e la norma UNI EN 13051 per la classificazione di reazione al fuoco.

### **Opere di isolamento termico ed impermeabilizzazione e sottofondi dei pavimenti**

Sui solai interpiano saranno eseguiti:

- massetto isolante in cls alleggerito tipo "ISOCAL" spessore mm. 70;
- materassino fonoisolante tipo "ISOLMANT" spessore mm. 8;
- supporto per impianto di riscaldamento a pavimento in polistirene spessore mm. 30;
- massetto in sabbia e cemento additivato con fluidificante, spessore mm. 65.

Sul solaio di copertura saranno eseguiti:

- barriera al vapore con guaina armata poliestere da mm. 2;
- pannello sagomato per aerazione in polistirene espanso estruso tipo "STYRODUR" spessore mm. 100 e sovrastante pannello, stesso materiale, ma spessore medio mm. 150 sagomato per il ricavo delle pendenze;
- doppia guaina armata poliestere da mm. 3 + 4, poste in opera incrociate;
- strato finale di protezione con ghiaino spessore mm. 40/50.

Sui terrazzi esterni saranno eseguiti:

- barriere al vapore con guaina armata poliestere da mm. 2;

- pannello isolante in polistirene tipo “STYRODUR” spessore mm. 50;
- massetto alleggerito e termoisolante tipo “POLITERM”, spessore medio mm. 70 con ricavo pendenze;
- doppia guaina armata poliestere da mm 3+4 poste in opera incrociate;
- massetto in sabbia e cemento additivato con fibre e/o rete, spessore mm. 50 per la successiva posa del pavimento;
- membrana protettiva tipo “MAPELASTIC” spessore mm. 2;

Tutte le lattonerie (copertine, scossaline, rivestimenti ecc.) saranno in alluminio dello spessore di 6/10, sagomate e di sviluppo secondo i disegni di progetto, compresa verniciatura colore RAL 9010.

### **Pavimenti e rivestimenti**

Sono previsti pavimenti in gres porcellanato prima scelta commerciale:

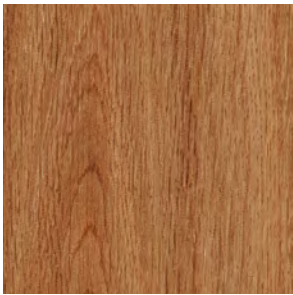
Tipo LIMESTONE CLAY spess. 14 mm della COTTO D’ESTE per:

- per i percorsi pedonali esterni;
- per la zona piscina, solarium e vano tecnico
- per il rivestimento dei gradini della scala e delle passerelle.



Tipo LIMESTONE NATURA spess. 14 mm della COTTO D’ESTE per:

- per i negozi, compreso spogliatoi e servizi;
- per la zona ingresso e le sale tempo libero, compreso servizi;
- per i servizi della sala ricreativa;
- per e terrazze esterne degli alloggi;



Tipo BLUSTYLE  
ARBOREA mod.  
DANAÉ della COTTO  
D'ESTE spess. 10  
mm per:  
-per le zone  
rialzate, tempo  
libero e piscina.



Per la palestra è  
previsto un  
pavimento in PVC  
flessibile  
stratificato spess. 5  
mm rinforzato tipo  
ATTRACTION della  
GERFLOR.

In tutti gli alloggi, compreso bagni e wc, è previsto la posa di un pavimento in listoni di legno prefinito di rovere spazzolato dello spess. 14 mm. e delle dimensioni mm. 120x1200.



Le pareti dei  
porcellanato tipo

servizi, bagni, wc saranno rivestite in gres  
CALACATTA della COTTO D'ESTE spess. 5,5 mm.





Gli alloggi ed i negozi avranno un battiscopa in legno ramino rovere e/o verniciato di colore bianco opaco RAL 9010 sezione mm 80x10 posto su tutte le pareti non rivestite in gres e/o ceramica.

All'esterno, dove previsto, uno zoccolino battiscopa in gres porcellanato sezione mm 80x11. Le soglie e davanzali saranno in gres porcellanato tipo COTTO D'ESTE della stessa tipologia dei pavimenti e dei rivestimenti.



Sono inoltre previsti rivestimenti particolari per alcune zone e strutture comuni:

- tipo KERLITE su pareti esterne (vedi progetto)



- tipo SLATE su setti di chiusura terrazze e fioraie;



- in Gres porcellanato per i gradini del vano scala e passerelle di collegamento;
- in legno per vani portoncini, rivestimento inferiore dei gradini delle scale, della pensilina ingresso, delle passerelle, ecc.

### **Ascensori**

Sono previsti due ascensori del tipo Gearless Gen2 Flex della Otis elettrico con portata di 8 persone e confort di marcia a bassa rumorosità. Vista panoramica su due lati esterni verso la serra bioclimatica. Design esclusivo con linee moderne, rivestimenti in acciaio inox satinato, pavimento in Gres porcellanato, bottoniere con pulsanti a sfioramento. Kit di sicurezza con riporto automatico al piano più vicino e conseguente apertura automatica delle porte.

### **Serra bioclimatica**

I volumi edilizi saranno “uniti” da un corpo centrale di collegamento definito “serra bioclimatica” finalizzata al risparmio energetico, che contestualmente ospiterà: l’ingresso condominiale, la scala comune, le passerelle di collegamento tra gli alloggi e gli ascensori panoramici. Tale elemento sarà costituito da una struttura principale in acciaio zincato e verniciato Ral 9010, una struttura secondaria in profili di alluminio con integrati le vetrate temperate autoportanti sia fisse che apribili elettricamente con sensori di rilevamento automatico atti a regolare le condizioni climatiche con particolare riferimento alla temperatura, alla concentrazione di CO2, all’umidità dell’aria. L’interno della struttura sarà protetto dall’irraggiamento solare da tende a rullo motorizzate tipo ABBA con guide laterali in acciaio verniciato e telo in fibra di vetro filtrante/poliestere ignifugo omologato classe C1 - M1 - B1 resistenza al vento 2 di colore bianco e/o a scelta della D.L.

### **Terrazze**

Ogni alloggio sarà dotato di ampie terrazze che raddoppiano lo spazio vivibile ed abitabile definito “soggiorni all’aperto”. La pavimentazione sarà in gres porcellanato con finitura tipo pietra non assorbente. I parapetti saranno prevalentemente in vetro a

doppio strato con pellicola serigrafata e corrimano in acciaio inox aisi 316 e parte con setti in lamiera di alluminio elettrocolorato su disegno del progettista. Tra gli alloggi le terrazze saranno separate da un vano tecnico rivestito in Kerlite dove alloggerà la pompa di calore “parte esterna” ed uno spazio/ripostiglio.

## **Serramenti**

Tutti i serramenti esterni ed interni delle parti comuni (ingresso, zona benessere ecc.) ed esterni delle unità commerciali al piano terra, saranno realizzati con profilati tubolari a taglio termico, in alluminio con finitura satinata della sezione mm. 75 con vetri di sicurezza 5+5/P12/4+4, parti fisse e parti apribili ad anta o va e vieni, con sopra-luce fisso o apribile a wasistas, con maniglie in acciaio tipo “Olivari” a scelta della D.L..

Per l’ingresso principale alla residenza è prevista una parte centrale fissa e due parti laterali della larghezza di mt. 1,.20, la prima per l’accesso ed uscita ad anta con maniglione in acciaio inox e legno di rovere e la seconda come uscita di sicurezza con maniglione antipanico ed accessori.

I serramenti esterni degli alloggi saranno in alluminio a taglio termico con vetrocamera, gas argon e vetri basso emissivo extrachiario, colore RAL 9010 con maniglie tipo “Olivari” a scelta della D.L.:

- del tipo scorrevole tutto vetro con guarnizioni di tenuta e doppi spazzolini antivento, maniglione di trascinamento con sistema di chiusure integrato;
- con parte fissa e parte apribile ad anta-ribalta su wc alloggio tipo “C”;
- apribile ad anta-ribalta con cassonetto ed avvolgibile motorizzato (vetro 10+P+10 per il parapetto esterno) su studio alloggio tipo “B”;
- monoblocco cm 70x70 zona bagni, wc con vetro esterno acidato in corrispondenza alle scale comuni.

Le porte interne delle unità commerciali e degli alloggi saranno in legno del tipo a telaio, tamburate, della larghezza minima di cm 70/80 senza sopra-luce con apertura ad anta e/o scorrevoli a scomparsa su apposito telaio tipo ECLISSE UNICO, laccate bianche con ferramenta a scomparsa e maniglia tipo OLIVARI.

L’ingresso agli alloggi sarà con portoncino blindato fonoisolato, rivestito esternamente con un pannello fresato laccato RAL 9010 su disegno della D.L. ed internamente con un pannello liscio come le porte e laccato RAL 9010, con maniglie tipo “Olivari” a scelta della D.L.

Al piano interrato saranno installate porte REI 120 tagliafuoco ad anta unica colore RAL 9010 ove previste nelle zone filtro e porte metalliche in doppia lamiera tamburata e verniciata RAL 9010 su locali tecnici.

Alla base della rampa di accesso ai garage sarà installato un portone basculante con tamponamento in grigliato metallico affiancato ad una porta di accesso pedonale di tipo antipanico, colore RAL 9010, motorizzazione per apertura telecomandata (due telecomandi per alloggio).

Nelle terrazze delle unità residenziali saranno previste tende a rullo tipo ABBA con guide laterali in acciaio INOX AISI 316 con telo in fibra di vetro filtrante/poliestere ignifugo omologato classe C1 - M1 - B1 con classe di resistenza al vento 2, motorizzate con comando a distanza, di colore bianco e/o a scelta della D.L. e con la struttura di colore RAL 9010.

## **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico sarà eseguito in osservanza delle vigenti norme in materia di sicurezza con tutte le attrezzature installate conformi alle normative.

Il complesso edilizio sarà dotato di:

- sistema di sovrappressione filtri a prova di fumo per autorimessa;
- sistema di rifasamento automatico;
- impianto fotovoltaico da 48 KW con pannelli installati in copertura, connesso alle fonti comuni e collegato alla rete;
- impianto di terra generale con dispersore in treccia di rame annegata nel massetto dell'autorimessa;
- impianto equipotenziale per la connessione a terra di tutte le tubazioni;
- impianto di protezione contro i fulmini;
- impianto telefonico e dati che provvede allo smistamento delle molteplici linee TELECOM dal punto di consegna sino ai singoli punti presa telefono;
- impianto TV costituito da un sistema di ricezione separato dei canali terrestri e satellitari installato sulla copertura;
- impianto videocitofonico costituito da due postazione esterne e una postazione per ogni unità immobiliare privata;
- impianto di chiamata e segnalazione in corrispondenza dei servizi;
- impianto di diffusione sonora per le sale tempo libero e ricreativa;
- predisposizione per impianto antintrusione del tipo volumetrico per singola unità;
- impianto di controllo accessi con lettore di badge per le sale tempo libero e ricreativa;
- predisposizione di impianto videosorveglianza; (sulle parti comuni o in ogni alloggio?)
- impianto di prevenzione incendi per l'autorimessa secondo parere VF con estintori del tipo approvato;
- Impianto controllo riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore permettendo la gestione della temperatura eventualmente anche da remoto;
- Impianto di movimentazione cancelli e basculante condominiali dotati delle apparecchiature a corredo dell'impianto stesso;
- Illuminazione corsia di manovra e box auto autorimessa;
- Illuminazione esterna comune regolata da temporizzatori e/o crepuscolari;
- Corpi illuminanti esterni distribuiti uniformemente secondo quanto previsto dal progettista e/o dalla D.L.;
- Impianto controllo apertura e chiusura infissi serra bioclimatica;
- Impianto domotico per le parti comuni e di relax.

Per l'illuminazione ordinaria sono previsti i seguenti apparecchi:

- autorimessa e rampa tipo PHILIPS o DISANO con punti di comando bTicino o Theben
- corridoi, scale, parti comuni tipo Martini light con i vari modelli per i vari tipi di utilizzo secondo il progetto approvato e le indicazioni della D.L.;
- punti utilizzatori (frutti) del tipo bTicino - Axolute AIR Bianco Opaco.

Descrizione "tipo" degli alloggi a norma CEI64-8/3

soggiorno/pranzo/cottura/ terrazze:

- n. 1 punto videocitofono a parete
- n. 1 quadro generale appartamento
- n. 1 punto termostato ambiente
- n. 1 punto campanello ingresso portanome
- n. 1 punto suoneria duplex 12V
- n. 6 punto presa forza motrice Bpasso
- n. 1 punto luce deviato

- n. 3 punto luce interrotto
  - n. 1 punto presa telefono
  - n. 1 punto presa antenna TV satellitare
  - n. 1 punto luce emergenza con lampada
  - n. 3 punti led esterni ad incasso
  - n. 1 punto presa luce comandata da interruttore per aspiratore
- camera matrimoniale:
- n. 1 punto luce invertito da 3 posti
  - n. 3 punto presa forza motrice Bpasso
  - n. 2 punto presa luce 10A
  - n. 1 punto presa telefono
  - n. 1 punto presa antenna TV satellitare
- seconda e terza camera/studio:
- n. 1 punto luce deviato
  - n. 2 punto presa forza motrice Bpasso
  - n. 1 punto presa luce 10A
  - n. 1 punto presa telefono
  - n. 1 punto presa antenna TV satellitare
- bagno:
- n. 1 punto presa forza motrice Bpasso
  - n. 1 punto presa luce 10-16A
  - n. 1 punto luce interrotto centrale
  - n. 1 punto luce interrotto per specchio lavabo
  - n. 1 punto presa Unel comandata da interruttore bipolare per lavatrice
  - n. 1 punto luce interrotto per aspiratore (compreso lo stesso)
  - n. 2 punto equipotenziale
  - n. 1 punto campanello a tirante
- w.c.:
- n. 1 punto presa forza motrice Bpasso
  - n. 1 punto luce interrotto centrale
  - n. 1 punto luce interrotto per specchio lavabo
  - n. 1 punto luce interrotto per aspiratore (compreso lo stesso)
  - n. 1 punto presa Unel comandata da interruttore bipolare 2x16A
  - n. 1 punto campanello a tirante
- disimpegno:
- n. 2 punto luce invertito da 3 posti
  - n. 1 punto presa forza motrice Bpasso
- garage/posto auto:
- n. 1 punto presa forza motrice Bpasso
  - n. 1 punto luce interrotto centrale

## **Impianti meccanici**

Impianto di produzione del calore e raffrescamento

La produzione del calore e del raffrescamento sarà effettuata mediante fonti rinnovabili termiche con un'efficienza energetica superiore ai sistemi tradizionali a combustione, senza emissione di Co2 e utilizzando l'energia rinnovabile presente nell'aria. La pompa di calore è ecologica per eccellenza in quanto, con un modesto consumo, sfrutta l'energia presente nell'aria trasformandola in calore e/o raffrescamento. La pompa sarà del tipo "Hitachi" o altra primaria marca con unità interna ed unità esterna.

Sistema di riscaldamento ambiente

Il riscaldamento degli ambienti sarà garantito da pannelli radianti a pavimento tipo “RDZ Cover 30” che emaneranno calore attraverso tutta la superficie del pavimento, facendo in modo che la differenza di temperatura tra questo e l’ambiente risulterà modesta e tale da non creare disagio camminando sul pavimento ed evitando di innescare movimenti dell’aria all’interno degli ambienti. La distribuzione uniforme della temperatura e le basse velocità dell’aria faranno sì che il calore si trasmetta in modo naturale all’ambiente in cui le persone vivranno ottenendo così un habitat confortevole. Il moderno sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura impiega pannelli termoisolanti di supporto alle serpentine di distribuzione dell’acqua e tubazioni di altissima qualità, tali da garantire costanza delle caratteristiche nel tempo e impedire fenomeni di incrostazione e/o di corrosione delle tubazioni. La distribuzione dell’impianto verrà effettuata con il sistema a collettore che verrà posto in una apposita nicchia a parete. La distribuzione del calore è costituita da un supporto in pannelli radianti lisci in polistirene espanso da mm. 25 ad alta densità rivestiti con una lamina in plastica ed un tubo con barriera all’ossigeno d. 20.

#### Sistema di raffrescamento

Il raffrescamento degli ambienti sarà garantito da ventilconvettore canalizzato inverter tipo Sabina incassato a scomparsa nel controsoffitto del disimpegno con comando a parete che consente di controllare ogni singola unità con distribuzione a diffusori lineari nei locali soggiorno e camere.

#### I negozi

La climatizzazione invernale ed estiva dei negozi sarà con unità esterna pompa di calore Inverter per raffreddamento o riscaldamento ed unità interna ad alta pressione tipo Hitachi e/o canalizzata a media prevalenza statica con diffusione dell’aria ad ugelli multipli singolarmente orientabili e/o con diffusori lineari ad alta induzione. L’acqua calda sanitaria sarà realizzata con pompa di calore tipo Hitachi.

Nei bagni e nei wc sarà installato un radiatore a piastra elettrico del tipo “scaldasalviette”, verniciato di colore Ral a scelta della D.L..



Impianto idrico - igienico - sanitario

Gli impianti saranno realizzati con l'osservanza della normativa vigente in materia e completi di autoclave tipo Dab con comando ad inverter, trattamento acqua con addolcitore, allacciamento idrico stradale, contatore consorziale e vano di alloggiamento contatori - meccanici a getto singolo tipo SIEMENS per ogni unità immobiliare.

L'Impianto idrico acqua calda e fredda sarà realizzato con tubazione multistrato tipo UPONOR sistema "UNIPIPE" completo di raccorderia per la costruzione dell'intera rete di distribuzione, rubinetti di intercettazione da incasso a muro completi di cappuccio, colonne di ventilazione e collegamento ai singoli apparecchi.

Apparecchi previsti in cucina:

- Attacco e scarico per lavello, attacco per lavastoviglie;

Apparecchi previsti in Bagno - Wc

- Ceramica vaso e bidet sospesi del tipo "Duravit" serie Happy D.2, con cassetta di scarico da incasso a muro tipo "Geberit".



- Lavabo tipo "Duravit" rettangolare e/o circolare di colore bianco sopraiano su mobiletto sospeso a parete e/o a colonna su indicazione della D



- Rubinetteria sanitaria, miscelatori ed accessori del tipo “Paffoni” cromata satinata.
- Piatto doccia in materiale composito, colore bianco, ribassato con doccia in acciaio inox satinato e miscelatore da incasso monocomando in acciaio inox satinato.
- Attacco lavatrice completo di rubinetto acqua calda e fredda e sifone incassato o in bagno o in wc.

#### **Opere interne / esterne da florovivaista**

Le aree verdi private e comuni saranno realizzate con il sistema tipo “DAKU a giardino pensile intensivo PLUS” con finitura vegetale a tappeto erboso ed arbusti tappezzanti. Completo dell’impianto di irrigazione automatico con sistema a pioggia per le superfici a tappeto erboso, con sistema a goccia per le aree ad aiuola ed alberature, con prese d’acqua manuali dislocate lungo il perimetro dell’edificio per attività di servizio outdoor.

Saranno messi a dimora alberi, arbusti esemplari e sempreverdi per la formazione di siepi a mascheramento delle murature di confine in conformità al progetto. Le essenze saranno fornite di certificato fitosanitario che ne attesti la provenienza e la garanzia di immunità da malattie e parassiti o patogeni.

Le aree verdi saranno completate come da progetto e su indicazione della D.L..

#### **Opere di completamento**

L’immobile verrà consegnato completo degli allacciamenti alla rete consorziale dell’acqua, dell’energia elettrica, del telefono, nonché della fognatura.

Su indicazione degli enti preposti saranno realizzati tutti i sottoservizi come: cassette per alloggiamento contatori Enel, Telecom e acquedotto, linea acque nere con tubazioni in pvc sn.4, pozzetti d’ispezione acque nere in cls con tappo in pvc, pozzetto in cls dotato di sifone idraulico in pvc, vasca condensa grassi in cls, linea acque meteoriche



principale con tubazioni in pvc, pozzetti di ispezione acque meteoriche in cls, pozzetti sifonati prefabbricati in cls tipo "Padova" con caditoia in cls e canalette grigliate in acciaio, tubazione corrugata e doppia camera per linee Enel, Telecom ed illuminazione, pozzetti prefabbricati in cls del tipo stradale.

### **Note**

Nel caso il promittente acquirente intenda apportare modifiche di carattere distributivo e relative alle finiture, ciò dovrà essere notificato in tempo sufficiente per consentire la programmazione dei lavori ed essere approvate dalla D.L.

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 porte interne che comportino un costo superiore di quelle previste nella presente.

La scelta di pavimenti o rivestimenti di costo superiore a quello previsto.

Qualsiasi posa diversa da quella normale, la fugatura, la posa di materiale sottomisura o sovramisura.

Le tinteggiature diverse da quelle sopraccitate per tinta e tipo.

Qualsiasi opera o variazione non prevista nella presente relazione (come: canne fumarie, sfiati, ecc.) che comporti una maggiore spesa.

I pavimenti interni alle unità immobiliari ed i sanitari potranno essere variati per pari valore prima della loro posa, previo accordo con le ditte fornitrici ed approvati dalla D.L.

### **Note conclusive**

La proprietà e per essa la Direzione Lavori si riserva la facoltà di apportare al fabbricato tutte le varianti ritenute opportune e necessarie, richieste da necessità di carattere statico, tecnico, architettonico, imposte alle autorità competenti o imposte da mancate forniture o cessazioni dell'attività di ditte produttrici oppure nell'ipotesi di miglior scelta, tutto ciò comunque in modo da non alterare essenzialmente il carattere della costruzione.

Le opere non contemplate o non meglio specificate nella presente descrizione saranno eseguite a discrezione della ditta esecutrice su indicazioni della D.L.

La rappresentazione della planimetria e degli arredi di ogni singolo alloggio sono indicativi, potranno subire variazioni nel corso della realizzazione dell'opera e non costituiscono alcun motivo di pretesa da parte del promittente acquirente in quanto l'immobile viene compravenduto senza alcun tipo di arredamento ad esclusione dei sanitari bagni e wc.

Le misure degli alloggi potranno subire lievi variazioni in quanto trattasi di disegno architettonico e non dell'esecutivo che sarà redatto durante il corso dei lavori.

Le misure e le distribuzioni degli spazi esterni potranno subire delle variazioni durante l'esecuzione dei lavori per assestamenti ed opere di interesse collettivo, pertanto l'area scoperta deve intendersi a corpo.

I disegni allegati ai contratti di vendita devono intendersi di massima e l'acquisto va inteso a corpo.

Il costruttore si riserva la possibilità di poter variare i tipi di materiale, in conformità all'andamento del mercato e di apportare eventuali lievi modifiche alle misure dei vani ed al posizionamento delle strutture portanti per motivi di carattere statico.

**Cantiere San Giacomo Srl**