

## **BOZZA di CAPITOLATO DESCRITTIVO MIANO DI MEDESANO**



### **PREMESSE**

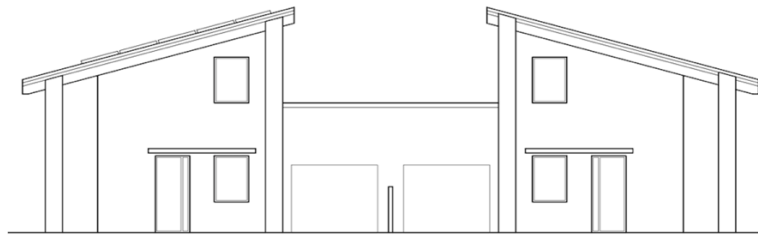
#### **CAP. 1**

Per la visione completa dell'intervento occorre introdurre le trasformazioni urbanistiche.

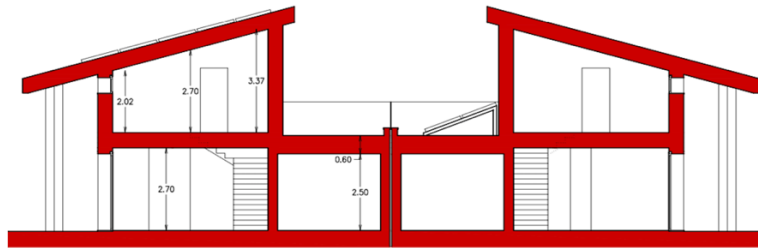
### **DESCRIZIONE GENERALE DEGLI EDIFICI**

#### **CAP. 2**

Ogni edificio architettonicamente signorile e tecnologicamente all'avanguardia, nel suo complesso si compone di due piani (le immagini mostrate in questo capitolato preliminare sono esemplificative e puramente indicative della qualità dell'intervento); il piano terreno (PT) a destinazione mista residenziale ed accessori (cantine, autorimesse, ed altro), ed il piano superiore (P1) ad esclusiva destinazione residenziale, il tutto servito da accesso pedonale e carraio privato.

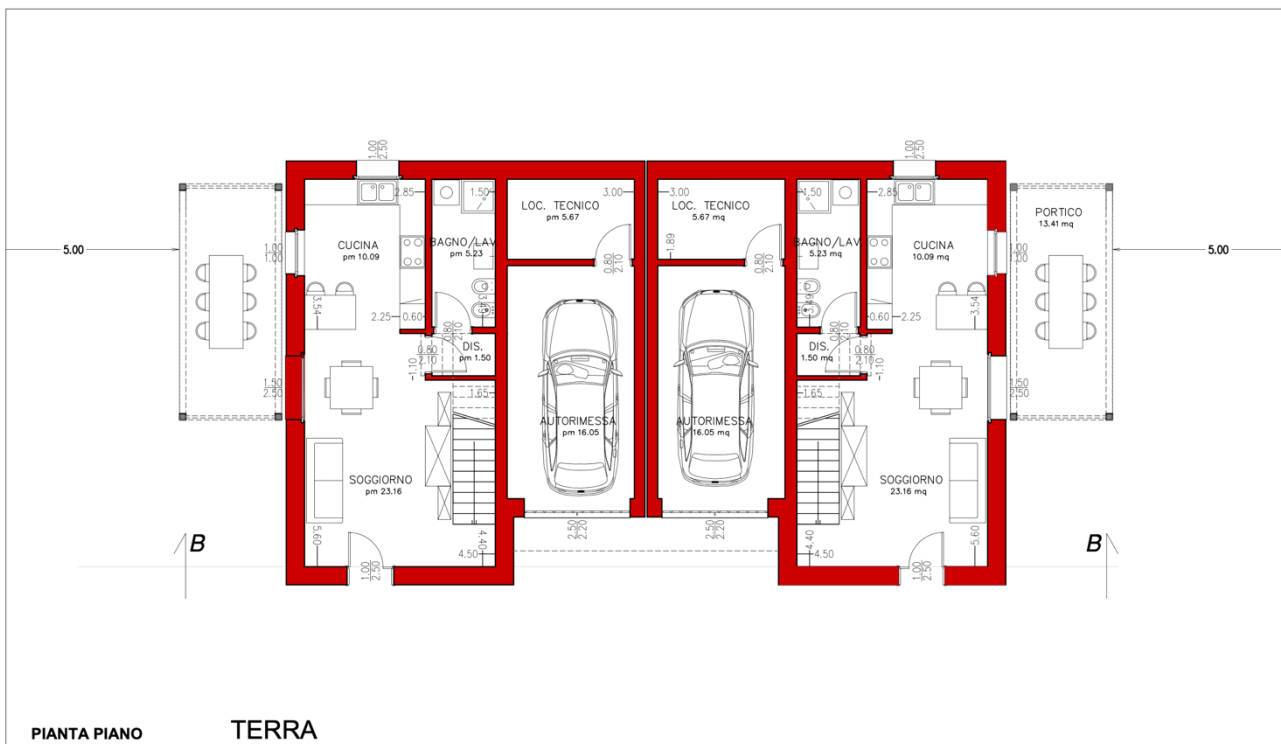


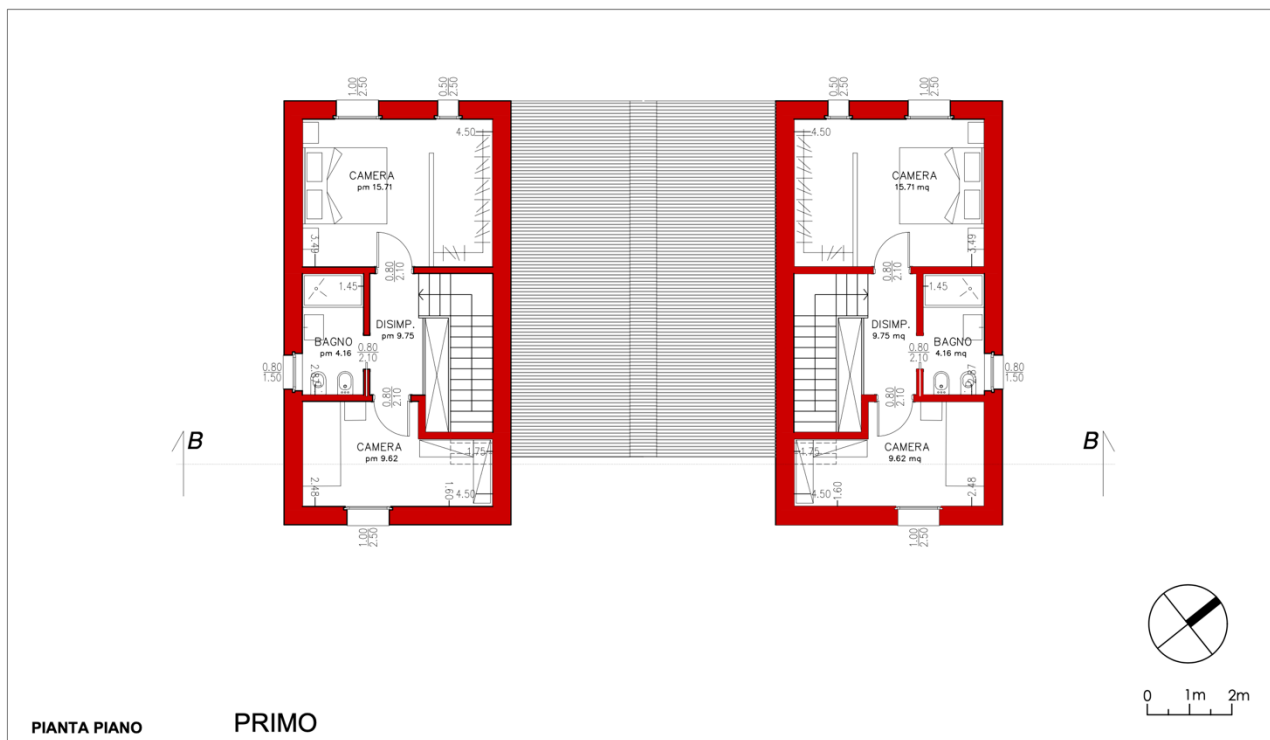
PROSPETTO ingresso



SEZIONE B-B

Completa la “unitarietà” dell’edificio la copertura su cui è installato l’impianto fotovoltaico individuale per ogni alloggio di 5 kW.  
 Con riferimento alla legge n°13 e D.M. 14 giugno 1989 n° 236 per il superamento delle barriere architettoniche, le parti comuni dell’edificio risultano accessibili e tutte le unità immobiliari visitabili.





## VARIAZIONI

### CAP. 3

La Società promotrice si riserva e l'acquirente accetta incondizionatamente, la possibilità di apportare variazioni, anche consistenti, all'impianto urbanistico in funzione delle richieste del mercato e comunque limitatamente a quanto normativamente previsto. Tutto ciò senza arrecare comunque pregiudizio grave alle unità immobiliari promesse in vendita né alla funzionalità dell'intero complesso immobiliare, che sarà comunque assoggettato a tutte le autorizzazioni da parte della Amministrazione Comunale.

## TERMINI E MODALITÀ DI CONTRATTO

### CAP. 4

Le unità immobiliari da costruire saranno consegnate finite e abitabili, costruite e rifinite con le opere, impianti e manufatti indicati nel presente capitolato dei lavori; le cantine e le autorimesse saranno costruite ed ultimate sempre in base a quanto qui descritto e indicato.

#### 4a) Opere e prestazioni a carico del costruttore

Realizzazione ed ultimazione dei lavori stessi e collaudo statico delle opere;  
**4b) Opere e prestazioni a carico della parte acquirente delle singole unità immobiliari:**

- 1) le spese di rogito, dipendenti e conseguenti;
- 2) l'I.V.A. di Legge sul prezzo di acquisto;
- 3) le spese tecniche di accatastamento, di formazione delle tabelle millesimali, di redazione del regolamento condominiale e di assistenza tecnica per la stipula del rogito;
- 4) le spese per la fornitura e posa dell'impianto di ricezione televisiva compresa antenna TV multipla o parabolica, prese, cavi, filtri, ecc...;
- 5) le spese di allaccio ai servizi pubblici di acqua, energia elettrica, compresa la posa dei contatori (unità di misura) delle utenze condominiali;
- 6) le spese per l'assicurazione del fabbricato a far tempo dalla data di consegna;
- 7) quant'altro indicato nell'eventuale contratto preliminare;
- 8) Progettazione, calcolo delle strutture in cemento armato, direzione lavori e assistenza tecnica fino all'ultimazione.

## **CARATTERISTICHE TECNICHE**

### **CAP. 5**

#### **5a) FONDAZIONI**

Le fondazioni saranno realizzate con travi continue in c.a. e verrà utilizzato calcestruzzo classe Rck 25 N/mm<sup>2</sup> XC1-XC2 consistenza S3-S4 e acciaio in barre ad aderenza migliorata tipo FeB44K2 controllato in stabilimento secondo le quantità stabilite nel progetto strutturale, le quote per la posa del piano fondale saranno a discrezione della D.L. sulla scorta di quanto evidenziato dalle indagini geologiche e geometriche delle aree interessate all'edificazione; rientrerà nella discrezionalità della D.L. anche la possibilità di variare il tipo di fondazione sempre nel pieno e rigoroso rispetto della vigente normativa sulle strutture in c.a. in zona sismica.

In prosecuzione delle fondazioni verranno realizzati dei cordoli in c.a. dello stesso tipo e natura delle fondazioni, atti a raggiungere le quote progettuali individuate dalla D.L.

Tutte le quote degli scavi verranno stabilite dalla D.L. in seguito allo scoticamento del terreno vegetale sull'area di intervento, all'assegnazione delle nuove quote stradali da parte dell'Amministrazione Comunale e in relazione alle quote finite del fabbricato.

Tutti i materiali impiegati saranno conformi alla normativa vigente in materia e avranno le opportune certificazioni, prove di collaudo e quanto prescritto per il loro utilizzo e impiego.

È prevista nelle zone all'interno delle travi di fondazione un vespaio di areazione costituito da ghiaia e/o spaccato di cava in pezzature di 30/70 mm. opportunamente costipato, rullato e completato con ghiaino fine per l'intasatura superficiale; in alternativa potrà essere impiegato un sistema per vespaio areato con cassero a perdere tipo "Iglù®", o similare.



## **5b) STRUTTURA PORTANTE**

A partire dalla sommità dei cordoli di fondazione, si ergerà la struttura portante dell'edificio composta da muratura portante tipo "Isotex®" o similari, pilastri in c.a., travi in c.a., cordoli perimetrali in c.a.

La muratura portante dello spessore complessivo di cm. 38 "Isotex®", o similare, è costituita da blocchi in impasto di legno-cemento mineralizzato, all'interno di ogni singolo blocco, componente la muratura, è presente uno

strato di isolante preinstallato all'origine che eleva le potenzialità isolanti del blocco e della muratura tutta; lo spessore dell'isolante sarà pari a cm. 12÷14 e sarà in polistirolo.

Tutta la muratura in "Isotex®" o similare, una volta collocata in opera, sarà riempita con calcestruzzo di classe Rck30 N/mm<sup>2</sup> XC1-XC2 consistenza S3-S4 e armata, secondo progetto esecutivo strutturale, con barre in acciaio ad aderenza migliorata FeB44K controllato in stabilimento.

Il perimetro esterno del fabbricato sarà eseguito in TIPO "Isotex®" o similare, per tutta l'altezza del manufatto.

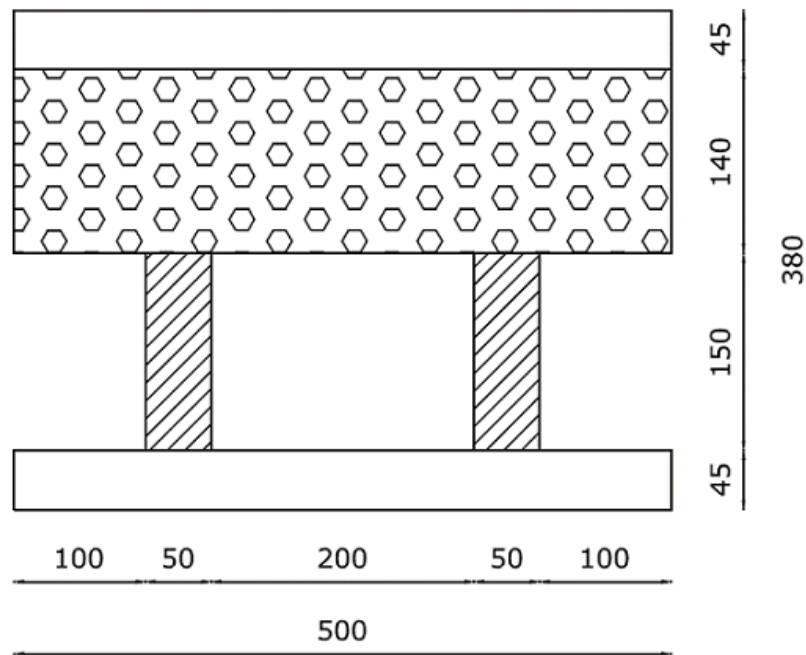
I pilastri in c.a. saranno realizzati per posizionamento, quantità e dimensioni conformemente al progetto strutturale, gettati con calcestruzzo dello stesso tipo impiegato per la muratura portante e armati con acciaio avente le stesse caratteristiche di quello utilizzato nella muratura portante e per le quantità stabilite nel progetto strutturale.

In tutte le altre strutture in c.a., ovvero, travi, cordoli, muri, solette, vano scala, cornicione e solai saranno impiegati calcestruzzi Rck 30 N/mm<sup>2</sup> XC1-XC2 consistenza S3-S4 e acciaio ad aderenza migliorata FeB44K controllato in stabilimento.

La copertura sarà in travetti di legno o tetto a gelosia.

Ogni alloggio è garantito almeno in classe energetica "A1".

Tali soluzioni di pareti di tamponamento sono altresì progettate per rispettare le vigenti normative relative ai requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 05/12/97).



Facciate edifici intonacate e successivamente tinteggiate.

Parapetti logge in elementi di acciaio zincato a battecche verticali del tipo “a disegno semplice” alternato da elementi in lamiera ciechi.

Serramenti in alluminio anodizzato colore “grigio finestra” RAL 7040.

Serramenti delle unità immobiliari in PVC colore “bianco massa”.

La “recinzione perimetrale” esterna sarà costituita da muretto e da una recinzione costituita da fittoni e rete metallica h.150 cm o ringhiera, in ogni caso come da progetto e D.L..

Il tutto sempre e comunque in armonia con una progettazione architettonica unitaria, nel rispetto dell’insieme del progetto di Piano Urbanistico Attuativo, come indicato nel progetto esecutivo redatto dal progettista architettonico e come meglio specificato in corso d’opera dal direttore dei lavori.

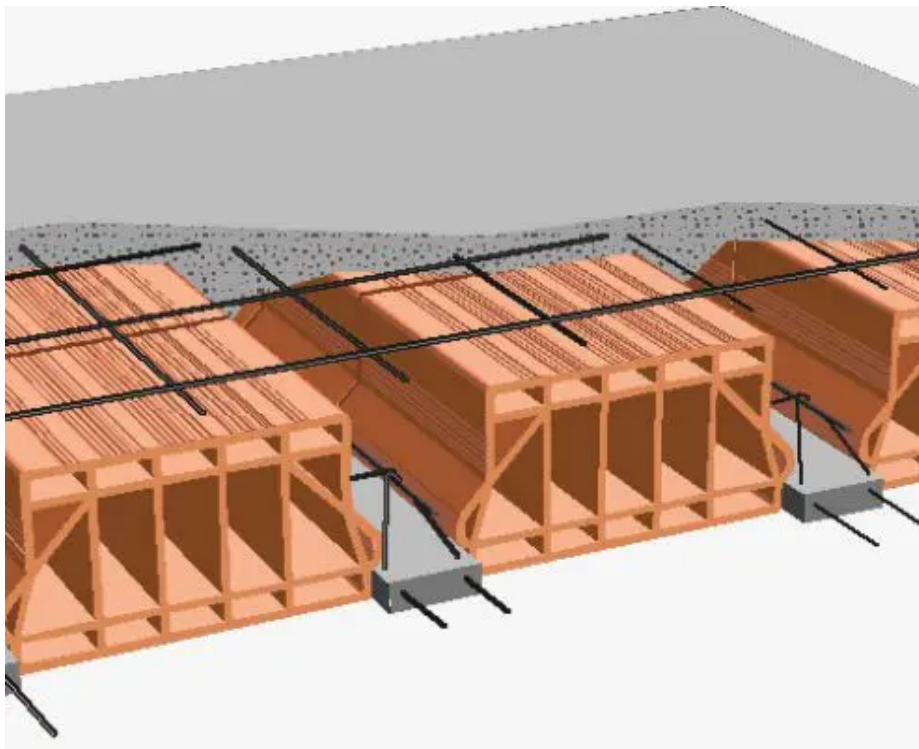
I porticati esterni saranno costituiti da pilastri in c.a. della sezione di cm. 25×25 rivestiti con muratura a faccia vista in mattoni a macchina uso a mano tipo IBL “rosato classico” o similare e copertura in legno lamellare dello stesso tipo di quella utilizzata per il fabbricato con la sola eccezione dell’isolamento non necessario.



### 5c) SOLAI

I solai dei piani fuori terra saranno in latero-cemento armato (20+5cm) opportunamente dimensionati e isolati (foglio in gomma riciclata pesante spessore 20 mm posato a secco su caldana collaborante, getto di calcestruzzo alleggerito isolante tipo polimix e sovrastante foglio in gomma riciclata pesante spessore 3 mm.) con una portata utile in conformità alle normative vigenti, oltre al peso proprio.

Eventuali solette dei balconi ed il cornicione saranno in cemento armato opportunamente coibentato con cappotto in polistirene e tinteggiato.





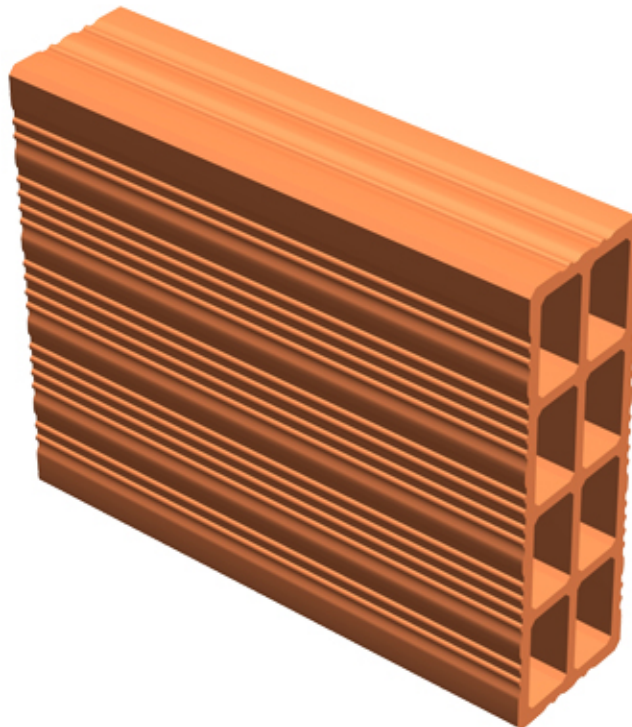
#### **5d) PARETI DIVISORIE**

I muri divisorii tra gli alloggi saranno in "lecablocco fonoisolante" di sp. cm 30" o similari per uno spessore di parete finita pari a cm 33 nel rispetto della normativa acustica.

I muri divisorii tra gli alloggi ed il vano scale e/o parti comuni saranno realizzate secondo la tecnologia costruttiva della struttura portante ed isolante descritta al paragrafo 5b "Struttura portante"; si avrà uno spessore di parete finita pari a cm 41 termicamente ed acusticamente isolata: in tali muri saranno ricavati idonei cavetti per le reti impiantistico- tecnologiche.

Le pareti interne divisorie tra le varie stanze saranno in mattoni forati in foglio di spessore cm 8 per uno spessore di parete finita pari a cm 10.

Le pareti dividenti i servizi igienici dagli altri locali (solo la parete ove è installato il servizio igienico con cassetta di scarico a parete) saranno invece in mattoni forati in foglio di spessore cm 12 per uno spessore di parete finita pari a cm 15.



#### **5e) COPERTURE**

La copertura sarà composta da travi e travetti in legno di abete lamellare GL24H e perlinato di abete spess. 2 cm con sovrastante tavolato in OSB spessore 15 mm. Il pacchetto sarà completato con stesura di guaina barriera

vapore opportunamente isolata e pacchetto isolante di materiale e spessore che verranno indicati nel progetto energetico.



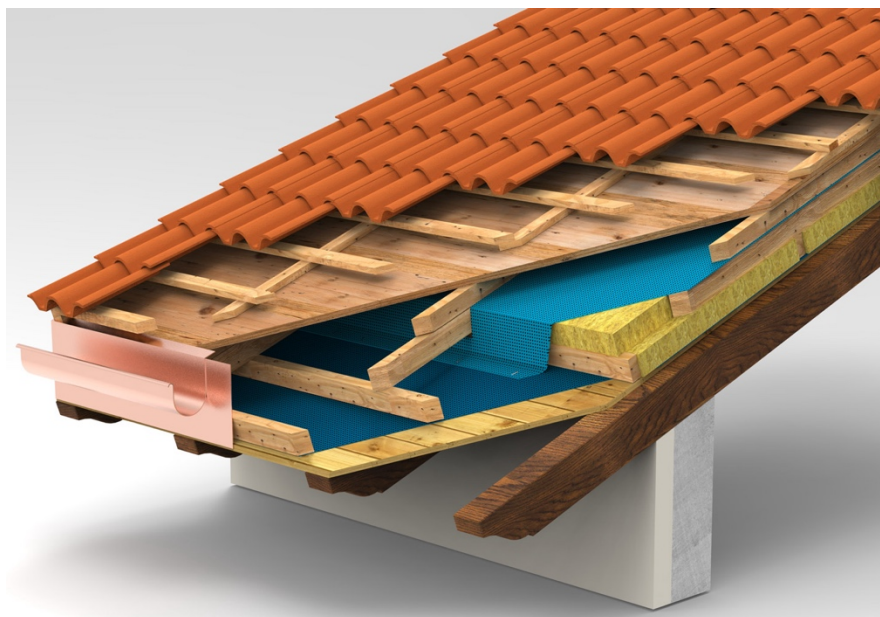
Il materiale isolante, collocato con interposti listelli in legno, sarà chiuso con ulteriore tavolato continuo in legno e successiva guaina.

Durante le operazioni di isolamento e impermeabilizzazione, verranno predisposti, in quantità, numero e dimensioni adeguate, tutti i fori necessari per l'attraversamento delle canne fumarie, canne di esalazione, camini, antenna, torrette di sicurezza.

A protezione del manto di isolamento e impermeabilizzazione, verrà posato un manto di coppi in laterizio che sarà fissato al piano di appoggio continuo sottostante e saranno realizzate le linee di colmo con gli elementi complementari al tipo di manto predefinito.

Sulla copertura verrà installata linea vita certificata per l'aggancio del personale addetto alla manutenzione dell'antenna, del manto di copertura, ecc...

La lattoneria sarà in lamiera zincata preverniciata con colore come da progetto, collocate nelle zone opportune, i pluviali avranno terminale rinforzato.



## 5f) ISOLAMENTI

L'Edificio sarà realizzato applicando sistemi e accorgimenti Energetici sia per quanto riguarda gli Impianti, ma soprattutto l'isolamento Termico, elemento indispensabile a ottenere un microclima adeguato secondo le diverse stagioni.

Saranno accuratamente isolate anche tutte quelle strutture interne riscaldate verso locali freddi e soprattutto verso altri locali abitati (pareti divisorie fra diverse proprietà).

Il forte isolamento termico permetterà un notevole comfort ambientale e, soprattutto, di ridurre al massimo i costi di gestione.

L'efficienza energetica servirà a ottenere la "Classe A", per ogni singola unità intesa come Edificio/Impianto.

Sui solai interpiano sarà messo in opera un massetto isolante termoacustico costituito da granuli di polistirolo e cemento cellulare (tipo polimix) e doppio strato di "telo" fonoassorbente in gomma avente peso specifico di circa 700 kg/mc (uno strato sp. 10 mm sulla caldana armata del solaio e uno strato sp. 5 mm sopra il getto tipo polimix sul quale verrà poi posato il riscaldamento a pavimento in pannelli).

Per evitare il trasmettersi di rumori e vibrazioni fra le murature ed i solai, verrà posizionato uno strato separatore sotto tutte le murature perimetrali e divisorie interne costituito da una striscia in gomma riciclata in granuli ad alta densità spessore 5 mm.

Tutte le parti vetrate fuori terra saranno provviste di vetro con doppia camera con telaio in legno, alluminio o PVC, la composizione dei vetri e dei serramenti è descritta nei capitoli seguenti e dovrà rispettare le vigenti normative in merito.

#### **5g) COLONNE di SCARICO, CANNE FUMARIE, CANNE DI ESALAZIONE**

Le cucine saranno dotate di canne di esalazione in PVC ad alta resistenza portate e/o canalizzate fino al tetto, il posizionamento sarà quello previsto nel progetto esecutivo e, comunque, compatibile per percorso, attraversamento, lunghezza e diametro, con le vigenti normative e la struttura dell'edificio stesso; tutti gli eventuali esalatori saranno muniti e predisposti con raccordo per l'inserimento dell'apparecchio di aspirazione e a filo intonaco sarà presente un copri foro in alluminio.



Qualora occorresse sarà inoltre predisposto, come da normativa, foro di ventilazione con l'esterno munito di apposite griglie antinsetto.

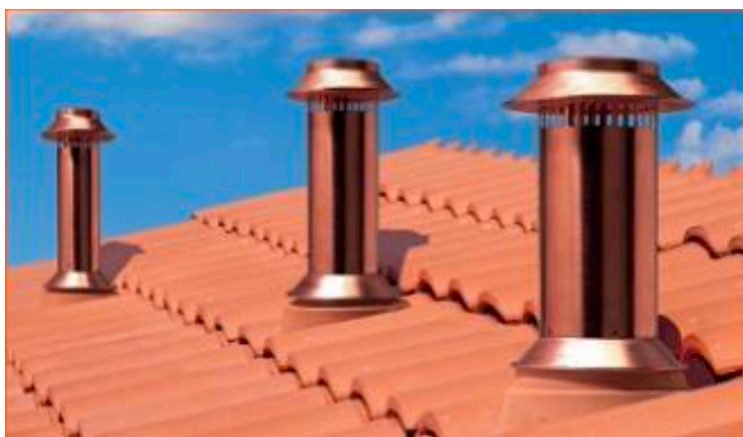


La ventilazione dei bagni sarà naturalmente garantita dalla presenza delle finestre.

Tutte le colonne montanti dell'impianto fognante avranno la ventilazione (sfiati) secondaria eseguita parallelamente alla tubazione principale e portate al tetto, il diametro è definito dal progetto esecutivo degli impianti.

Gli esalatori, al livello del tetto avranno il comignolo realizzato in rame di diametro adeguato ad ospitare la tubazione e ciascun comignolo sarà dotato di conversa in piombo da adattare e sagomare sul tegumento protettivo.

Le eventuali canne fumarie saranno in acciaio inox mono parete opportunamente rivestite e coibentate del diametro necessario al buon funzionamento dell'impianto di evacuazione dei fumi.



Le eventuali canne fumarie al tetto confluiranno in un comignolo realizzato con corpo in muratura e dotato di copertura in rame; il comignolo sarà altresì dotato di conversa in rame e/o altro materiale a scelta della D.L.; è altresì possibile, che le eventuali canne fumarie siano convogliate all'interno di comignoli in rame in tutto simili a quelli precedentemente previsti.

#### **5h) AREA CORTILIZIA e SISTEMAZIONE ESTERNA**

In prossimità dell'accesso pedonale, custoditi da cancelli in struttura metallica di idonea dimensione, oltre al videocitofono, sarà posto in opera casellario postale per esterno.

Accessi carrabili custoditi da cancello in struttura metallica di idonea dimensione, dotato di apertura automatica con comando a distanza con dotazione di n. 1 telecomando per ogni autorimessa.

Il corsello carraio perimetrale sarà pavimentato in elementi di cemento autobloccanti di colore grigio sp. cm 6, a disegno semplice o similari. Vengono forniti apparecchi per l'illuminazione in esterno del tipo "punti luce d'arredo a led" nel numero necessario alla corretta illuminazione.

Il lotto sarà delimitato da muretto e da una recinzione costituita da fittoni e rete metallica h.150 cm o ringhiera, in ogni caso come da progetto e D.L., anche sul fronte principale.

Verranno realizzati camminamenti pedonali di ingresso in C.A. rivestito in gres antiscivolo posato a colla, modello e colore a scelta della D.L. con un prezzo massimo di listino produttore di 35,00 euro a mq, presso i fornitori larghezza mt 1,00 dal cancello pedonale fino all'abitazione.

Il terreno vegetale nelle aree da destinare a verde privato sarà sistemato meccanicamente, la lavorazione, la semina e la piantumazione delle aree verdi sarà a cura dei Committenti.

È previsto un marciapiede di cm 80 perimetrale in C.A. rivestito in gres antiscivolo posato a colla, modello "cosmo grey" o similare a scelta della D.L. con un prezzo massimo di listino produttore di 25,00 euro al netto di iva a mq.

#### **5i) SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE, e NERE**

La fognatura dell'edificio sarà divisa in due reti distinte e separate.

Una rete di acque bianche per la raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture e dalle aree cortilizie: tali acque saranno convogliate in pubblica fognatura, previa interposizione di sifone Firenze.

Una rete di acque nere per la raccolta di tutti gli scarichi luridi: tali acque saranno convogliate in pubblica fognatura, sempre previa interposizione di sifone Firenze.

#### **5I) INTONACI INTERNI ed ESTERNI**

Gli intonaci interni saranno del tipo premiscelato e base calce, con finitura interna civile tradizionale per tutte le pareti interne verticali e i soffitti, ove necessario. Il colore della finitura, a seconda dei casi, sarà bianco o grigio chiaro. Tutte le pareti intonacate saranno tinteggiate con colori tenui.

Le pareti dei bagni e delle cucine, invece, saranno intonacate al grezzo per le superfici corrispondenti ai rivestimenti da applicare.

In tutte le zone da intonacare che presentano discontinuità di materiali di fondo (ad esempio: laterizio e C.A.) verrà applicata una rete porta intonaco antifessurazione in fibra di vetro, annegata nel primo strato (rinzaffo) e successivamente ricoperta dai due strati successivi (rasatura e finitura); la

stessa verrà opportunamente sovrapposta a copertura del giunto tra materiali diversi.

Tutte le parti esterne intonacate avranno, sull'intera superficie, la rete porta intonaco precedentemente descritta indipendentemente dalla presenza di materiali non omogenei tra loro in facciata; tutti gli intonaci esterni avranno finitura al civile e saranno tinteggiati con prodotti elastomerici atti ad assecondare i microassessamenti dell'intonaco e del supporto murario.



Gli intonaci esterni, sulle pareti in "Isotex®", saranno realizzati con prodotti premiscelati a base cemento e/o calce, idrofughi e fibrorinforzati tipo "T50S", o similare, tutte le parti esterne trattate avranno, sull'intera superficie, la rete portaintonaco precedentemente descritta indipendentemente dalla presenza di materiali non omogenei tra loro in facciata; tutti gli intonaci esterni avranno finitura al civile e saranno tinteggiati con prodotti elastomerici atti ad assecondare i microassessamenti dell'intonaco e del supporto murario.

#### **5m) CANTINE, AUTORIMESSE**

Pareti divisorie in blocchi leca/cemento sp. cm 8 a faccia vista REI 60 tinteggiate con due mani di tempera bianca.

Pavimentazione in grès porcellanato, delle dimensioni di cm 20x20 (sp. mm 7) posato diritto con fuga di circa 2 mm, ditta Casalgrande Padana, "Linea 7" serie Ontario, o similari. Portone autorimessa basculante a contrappesi ditta Ballan modello "Zink GT" in lamiera di acciaio zincata e verniciata, colore "grigio luce" RAL 7035, dotata di serratura tipo Yale con maniglia in PVC, con predisposizione alla motorizzazione.

In ogni autorimessa e cantina sono previsti un punto luce semplice dotato di plafoniera stagna ed una presa da 16 A+T stagna.

## **5n) TINTEGGI INTERNI ed ESTERNI**

Le tinteggiature interne saranno realizzate a tempera in tre passate previa applicazione di fissativo, le facciate esterne intonacate saranno tinteggiate così come descritto.

Tutte le colorazioni relative alle unità si intendono in colori correnti chiari, mentre per gli esterni si seguiranno le indicazioni del progetto esecutivo.

## **DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI**

### **CAP. 6**

#### **6a) PAVIMENTI, RIVESTIMENTI e ZOCCOLINI**

Le pavimentazioni interne sono previste in grès porcellanato e monocottura. All'interno delle unità, sono previste pavimentazioni in grès porcellanato e/o monocottura nei formati commerciali esistenti con l'esclusione del formato 40×40 e saranno posate a colla, con giunti accostati a correre, su idoneo massetto di sottofondo preventivamente posato.



In tutti gli ambienti, con l'esclusione dei bagni, sono previsti zoccolini battiscopa in legno con altezza 8÷10 cm. e spessore 8÷10 mm., colore noce nazionale o altra tinta a discrezione della D.L.; le pavimentazioni dei porticati saranno in grès nei formati di cm. 12×24, 15×30, 15×15 con superficie ruvida, montati a colla, accostati a correre, e opportunamente configurati in pendenza



per lo scolo delle acque di colaticcio, lo zoccolino battiscopa sarà ricavato dalla singola piastrella montata in verticale perimetralmente alle zone pavimentate.

I rivestimenti, in piastrelle di ceramica monocottura, sono previsti in tutti i bagni principali e secondari per un'altezza di cm. 220 dal piano di appoggio e, nelle cucine, in fascia dell'altezza di cm. 80, i formati saranno di cm. 20×20, 25×25, 20×25 posati a colla su sottofondo precedentemente predisposto, per linee verticali e/o orizzontali a giunti accostati; non sono previsti nei rivestimenti decori, greche e listelli che saranno, se richiesti, oggetto di sovrapprezzo.

Tutti i materiali precedentemente descritti saranno di 1a scelta nazionale e verrà predisposta adeguata campionatura su cui effettuare le scelte dei prodotti, gli abbinamenti e gli accostamenti; i prodotti ceramici saranno forniti dalla ditta Polis Ceramiche S.p.A. e presso la sala mostre allestita a S. Polo di Torrile saranno visibili e selezionabili tutti i prodotti in linea con la descrizione di cui sopra; è altresì fissato in €/m<sup>2</sup> 25,00 + IVA dal listino Polis Ceramiche S.p.A. il prezzo massimo di acquisto dei prodotti oggetto di posa, eventuali integrazioni e modifiche a quanto previsto saranno oggetto di sovrapprezzo da concordare con l'impresa esecutrice.

Per tutti i prodotti posati resterà a disposizione, per ciascuna unità immobiliare, una scorta pari a m<sup>2</sup> 1,00 per pavimenti e rivestimenti e ml. 1,00 per i battiscopa, indipendentemente dalle superfici delle unità stesse; quantità superiori, se richieste, verranno conteggiate al prezzo di acquisto + IVA.

Le soglie delle porte-finestre saranno realizzate in granito "Rosa Beta", o simile, dello spessore di 3 cm., lucidato e lavorato sul fronte a vista; mentre i davanzali delle finestre, anch'essi in granito "Rosa Beta" saranno dello spessore di cm. 3 con riporto sul fronte di 3 cm., gocciolatoio, levigati e lucidati in superficie.

Il cambio di pavimentazione negli ambienti interni sarà delimitato da apposito profilo in ottone dello spessore di mm. 10 opportunamente fissato tra le pavimentazioni.

## **6b) SCALA**

La scala interna sarà realizzata in c.a. e rivestita in gres posato a colla. In alternativa la scala potrà essere rivestita in marmo, granito o pietra da scegliere su campionatura in sala mostra. La ringhiera, se occorrente, sarà in ferro verniciato a steli verticali a disegno semplice.



### **6c) SERRAMENTI ESTERNI**

Finestre e porte finestre saranno in PVC (sistema monoblocco) con taglio termico di ditta primaria, con guarnizioni di tenuta, colore e verniciatura definita dal progetto esecutivo, vetrocamera secondo normative vigenti termiche ed acustiche e secondo le esigenze del progetto energetico, con cornici fermavetro, chiusure centrali e nottolini o maniglioni regolabili in tutti i punti di bloccaggio, completi di ferramenta, zanzariere.

Saranno eseguiti in p.v.c. bianco / colori, con apparecchiatura di portata e chiusura.

Simil Tipologia serramento FINSTRAL sistema TOP90 portafinestra ad un'anta Vetro a bassa remissività S- Valor, sicur. (0,38+P2A), 38db,30mm Strutt. Vetro: 4-16-4, Ug= 0.6 W/m<sup>2</sup>k; g=50% (EN 673)

PROFILO BATTENTE Nova –line D923

Maniglia standard “FINSTRAL esclusiv bianco, altezza maniglia 1050 mm

Profilo zoccolo D286



Tutti gli infissi saranno completi di ferramenta d'uso e maniglie in alluminio. Le tinte, le essenze e le geometrie saranno definite dalla D.L. su campionatura fornita dall'impresa.

Gli scuri saranno in alluminio con disegno classico e secondo l'abaco serramenti del progetto esecutivo. Il portone dei garage sarà un serramento in acciaio basculante con predisposizione per la motorizzazione.

#### **6d) SERRAMENTI INTERNI**

Le porte interne di misura standard cm 80\*210 saranno in laminato a scelta della committenza tra i modelli proposti: "exea" bianco con maniglia satinata o similare.



Dietro sovrapprezzo, è possibile avere porte di tipo scorrevole, a vetri e con finiture diverse da scegliere in sala mostra.

#### **6e) IMPIANTO IDRO-SANITARIO**

Le tubazioni di distribuzione avranno origine nel vano contatore filo esterno del fabbricato, e raggiungeranno le singole utenze con tubazioni in polipropilene e/o in multistrato, opportunamente coibentate. Nei bagni saranno presenti tubazioni di mandata per acqua calda e fredda e tutte quelle in ingresso saranno dotate di rubinetti di intercettazione da incasso.

Le dotazioni standard per i bagni principali saranno: piatto doccia in porcellana vetrificata delle dimensioni di cm 75x75 e/o 72x90, tutti i sanitari saranno della serie “Esedra” Ideal Standard, o similare, di colore bianco.,



miscelatori monocomando tipo “Grohe” serie “Eurostyle®” o similare, le docce saranno dotate di miscelatore da incasso e saranno complete di saliscendi o soffione (escluso il box doccia), tutti i sanitari saranno di colore bianco.



Le cucine saranno previste con scarico per lavello, attacchi acqua fredda e calda con rubinetti di intercettazione.

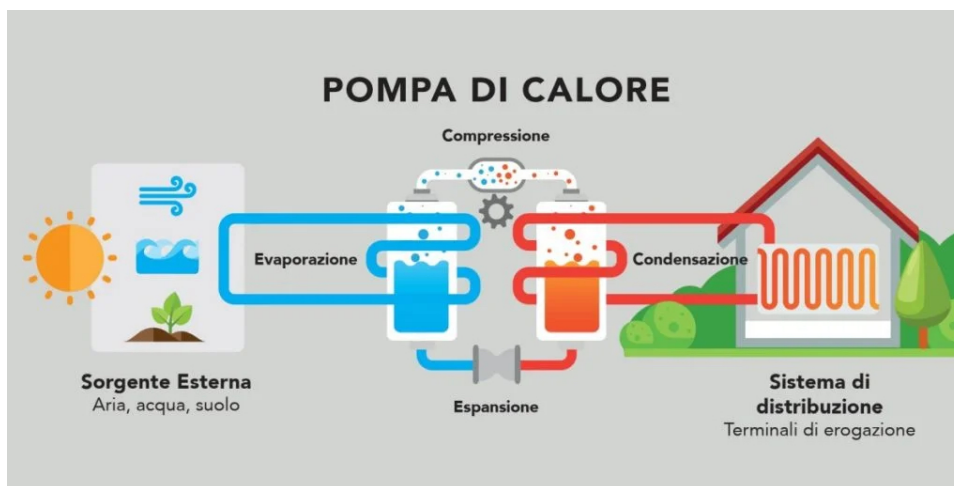
È prevista la predisposizione di n°1 attacco per lavatrice con rubinetto portagomma di tipo cromato e scarico sifonato, da incasso, ispezionabile.

#### **6f) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO e CLIMATIZZAZIONE**

L'impianto di riscaldamento sarà a pavimento come previsto nella legge 10, mentre vi sarà la predisposizione per l'impianto di climatizzazione ad aria (split).



La costruzione sarà dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo a pavimento a bassa temperatura con POMPA DI CALORE ad alto rendimento per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento e sarà abbinata ai pannelli solari che verranno installati sul tetto per la produzione di acqua calda sanitaria in ragione del 50% del fabbisogno pro-unità immobiliare (riferito a nucleo familiare di 4 persone con 2 bagni e in condizioni ottimali di esposizione).



Sarà installato termostato di regolazione e controllo dell'impianto di riscaldamento e, nell'ambito di ogni singola unità, sarà individuata una zona dove installare il collettore che sarà composto da pompa di ricircolo, elettrovalvole di comando, termostati di sicurezza, termometro, valvole di regolazione di flusso e valvole di controllo per la temperatura di ogni singolo ambiente.

Tutti i macchinari troveranno collocazione in ambienti adeguati.

All'interno dei bagni, inoltre, saranno presenti dei termosifoni a "scaldasalviette" tipo "Termo Arredo®" Irsap® mod. "Novo®", o similare.



## 6g) ALTRI IMPIANTI

Tutti gli impianti elettrici saranno di tipo sottotraccia entro tubazione in PVC flessibile di tipo pesante, esso sarà dotato di cassette di smistamento e derivazione, coperchi fissati con viti e conduttori in rame sfilabili di tipo e diametro prescritti dalle normative vigenti; la tipologia di apparecchi prevista sarà "Living International®", o similare, con placche in tecnopolimero; l'impianto sarà sezionato in quattro zone, ovvero linea prese cucina, linea luce abitazione, linea condizionatore, linea autorimessa.

Tutte le funzioni delle abitazioni vengono controllate tramite dispositivi locali (interruttori, ecc...).

Tutte le colonne montanti a servizio degli impianti sono indipendenti, ben separate, con scatole di derivazione a cm 30 dal pavimento. Le colonne montanti necessarie saranno: alimentazione impianto elettrico - messa terra impianto elettrico - tv - telefoni impianti.

Le dotazioni di ogni singolo alloggio distinto per vani "tipo" saranno le seguenti:

#### BAGNO "TIPO"

Punto interrotto n°1

Punto luce specchiera n°1

Pulsante di chiamata a tirante n°1

Presse 10 A+T n°1

Presse per lavatrice tipo "shuko" 16 A+T n°1

Interruttore bipolare "0/1" per lavatrice n°1

#### CAMERA DA LETTO MATRIMONIALI "TIPO"

Punto luce con comando invertito a 3 punti n°1

Punto prese 10 A+T n°4

Presse telefonica RJ11 n°1

Presse TV n°1

Presse Tv satellitare n°1

#### CAMERA DA LETTO SINGOLA "TIPO"

Punto luce deviato n°1  
Punto presa 10 A+T n°3  
Presa telefonica RJ11 n°1  
Presa TV n°1  
Presa Tv satellitare n°1

#### SOGGIORNO "TIPO"

Punto luce con comando invertito a 3 punti n°3  
Punto presa 10 A+T n°4  
Termostato ambiente n°1  
Presa telefonica RJ11 n°1  
Presa TV n°1  
Presa Tv satellitare n°1

#### CUCINA "TIPO"

Punto luce interrotto n°1  
Punto presa 10 A+T n°3  
Presa 16 A+T n°3  
Attacco cappa n°1  
Presa telefonica RJ11 n°1  
Presa TV n°1  
Presa Tv satellitare n°1

#### CORRIDOIO NOTTE "TIPO"

Punto luce con comando invertito a 3 punti n°3  
Cronotermostato ambiente n°1  
Punto presa 10 A+T n°1

#### IMPIANTO CALDAIA E PORTICO "TIPO"

Punto presa 16 A+T caldaia n°1  
Interruttore bipolare "0/1" per caldaia n°1  
punto luce interrotto per balcone e corpo illumin. N°1  
punto presa 10 A+T per balcone IP44



Scala n. 1 punto luce

Esterno:

n 1 punto luce ad ogni ingresso ovvero n.2

n. 4 predisposizioni punti luce nell'area esterna per lampade a LED con sistema crepuscolare.

CENTRALINO CLASSE 1

Interruttori magneto termico differenziale 25 A+T n°1 Differenziali magneto termici n°2

Interruttori magneto termici 16 A+T n°4

Interruttori magneto termici 10 A+T n°2

n. 1 punto acqua esterno in pozzetto dedicato con tubo porta gomma.

In tutti gli ingressi delle porzioni immobiliari sarà predisposto un pulsante esterno di chiamata completo di frutto portanome, suoneria interna bitonale a bassa tensione e/o in alternativa collegata al citofono con suoneria diversificata; al medesimo impianto saranno collegati i pulsanti a tirante, per le chiamate di emergenza, posti all'interno dei bagni.

Sarà installato un impianto di antenna tradizionale e di tipo "a parabola" con centralino a filtri attivi selettivi, l'impianto prevede la ricezione di almeno 8 canali principali, le antenne paraboliche e i relativi collegamenti verso i singoli punti che saranno provvisti, nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale, di punto presa per ricezione TV via satellite.

Sarà predisposto un pozzetto con linea elettrica in giardino.

L'impianto telefonico sarà di tipo sottotraccia, con idonea tubazione in PVC, a partire dal filo esterno del fabbricato fino alle cassette di derivazione.

Verranno installati idonei centralini da incasso, all'interno dei quali saranno installate le apparecchiature di comando e controllo delle linee elettriche (interruttori magnetotermici e magnetotermici differenziali) e il prescritto interruttore "salvavita"; tuttavia, tale centralino può trovare collocazione anche in prossimità del vano contatori.

Tutti gli impianti elettrici saranno eseguiti e certificati secondo norme CEI 64/8 e DL/46/90. Sarà predisposto (solo tubi) l'impianto antintrusione composto da:

n.3 volumetrici

n.1 sirena esterna

n.1 tastiera di comando

È previsto un impianto fotovoltaico per la produzione di 5 kW con pannelli europei o comunque certificati a norma CEE. L'inverter verrà posizionato in locale adeguato.

#### **6h) PREDISPOSIZIONE ALLARME**

Sarà predisposto per gli alloggi l'impianto di allarme mediante la posa di opportune canalizzazioni e scatole necessarie all'eventuale installazione a carico dell'acquirente dei rilevatori volumetrici interni ed esterni nelle logge, di sensori perimetrali sulle finestre, di centralina di comando interna e di sirena esterna.

Rimangono a carico dell'acquirente la posa dei fili e della centralina di comando con la relativa tastiera. L'infilaggio di cui sopra sarà realizzato solo su richiesta dell'utente alla conferma dell'accettazione finale del preventivo per impianto completo che sarà fornito dall'impresa con spesa aggiuntiva a carico dell'acquirente in tempo utile per l'andamento dei lavori, qualora non fosse accettato il preventivo, l'utente potrà installare in futuro a proprie spese un impianto ad onde radio.

#### **CONSEGNA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

##### **CAP. 7**

Le opere del presente capitolato saranno ultimate entro la data stabilita nel contratto d'appalto, fatte salve cause di forza maggiore. In particolare, non saranno imputabile all'impresa edile ritardi causati dal comune di riferimento, nella consegna dei disegni, autorizzazioni e di qualsiasi voglia altra documentazione necessaria al proseguimento dei lavori, nonché per eventi atmosferici quali la pioggia.

La parte acquirente è obbligata a verificare e controllare l'unità immobiliare compromessa in vendita al momento dell'ultimazione di tutte le opere visibili segnalando all'Impresa esecutrice gli eventuali vizi riscontrati che, se sussistenti, verranno eliminati prima del rogito.

Alla consegna verrà redatto verbale da redigersi in contraddittorio, la cui sottoscrizione varrà come piena accettazione dell'opera compravenduta, fatte salve garanzie di legge, nonché la persistenza di eventuali difetti di piccola entità che non pregiudichino l'immediata e completa fruizione dell'alloggio e che saranno comunque eliminati prima del rogito.

## **LAVORI DI VARIANTE**

### **CAP. 8**

È facoltà della parte acquirente apportare varianti al progetto iniziale dell'unità compravenduta, previa approvazione della D.L., che ne valuterà l'ammissibilità in relazione all'entità delle modifiche richieste ed ai tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere. Gli eventuali lavori di variante saranno eseguiti solo dall'Impresa esecutrice dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e firmato per accettazione dalla parte acquirente e saranno liquidati e pagati dalla parte acquirente per la metà all'ordine e il saldo ad avvenuta realizzazione delle stesse.

È fatto divieto alla parte acquirente di accedere al cantiere senza l'accompagnamento di un responsabile dell'impresa avvertito con un congruo preavviso di almeno due giorni.

La tempistica necessaria alla valutazione e successiva realizzazione delle varianti richieste potrà provocare ritardi nei tempi di consegna previsti contrattualmente, non imputabili alla parte venditrice.

## **MODIFICHE ALL'EDIFICIO**

### **CAP. 9**

La ditta costruttrice si riserva la facoltà di apportare modifiche al progetto dell'edificio, nonché al capitolato speciale dei lavori, derivanti da prescrizioni della Pubblica Amministrazione o da scelte della Direzione Lavori. Le modifiche eventuali dovute all'approfondimento progettuale non apporteranno comunque diminuzione funzionale dell'edificio.

## **CONDUTTURE AI VARI PIANI**

### **CAP. 10**

La ditta costruttrice a seconda delle necessità tecniche derivanti dalla distribuzione delle varie reti (impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari, ecc.) si riserva la facoltà di ubicare i relativi condotti nelle posizioni che riterrà più idonee anche nell'attraversamento delle proprietà private, costituendo di fatto servitù.

## **APPALTI DELLE OPERE E RAPPORTI**

### **CAP. 11**

La ditta costruttrice provvederà alla realizzazione dell'intervento con appalti a ditte specializzate e qualificate per le varie categorie dei lavori. Queste dovranno rispondere del loro operato, della mano d'opera impiegata e della buona riuscita dei lavori direttamente alla ditta costruttrice; l'acquirente è tenuto a non prendere accordi direttamente con detti fornitori, ma ad informare preventivamente la ditta costruttrice e la Direzione Lavori per qualsiasi richiesta di variante che vorrà eventualmente apportare.

Qualsiasi rapporto fra la ditta costruttrice ed i futuri acquirenti (lavori in variante, modifiche, sostituzioni e quant'altro) sarà espletato esclusivamente per iscritto.

Non saranno, quindi, ritenuti validi quegli accordi, o richieste verbali, che venissero fatte dai futuri acquirenti direttamente in cantiere con il personale dipendente dell'Impresa o con i titolari ed il personale delle ditte esecutrici dei lavori dell'edificio ( falegname, idraulico, elettricista, pavimentista, rivestitore, imbianchino, ecc), con la sola esclusione delle opere di pavimentazione extra-capitolato, che l'acquirente potrà concordare direttamente con la ditta indicatagli, sia per la scelta dei materiali che per il relativo conguaglio di pagamento con corrispettivo da riconoscere a parte venditrice.

## **ACCATASTAMENTI E DIVISIONI MILLESIMALI**

### **CAP. 12**

L'impresa costruttrice provvederà a dare incarico ad un tecnico abilitato per l'espletamento delle pratiche di denunce catastali, divisioni millesimali, calcolo delle rendite presunte, relazioni tecniche per la stipulazione degli atti di rogito ed eventuale regolamento di condominio per le parti comuni.

Le spese di dette prestazioni saranno a carico degli acquirenti.

## **CONTROVERSIE**

### **CAP. 15**

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti nonché quelle promosse da e nei confronti delle parti, comunque relative al presente rapporto, sarà sottoposta ad un tentativo obbligatorio di conciliazione in base al Regolamento di Conciliazione A.D.R. Notariato (Camera di Conciliazione Notarile) in vigore alla data in cui la controversia viene sottoposta alla conciliazione.

Qualora il tentativo di conciliazione fallisca, la controversia sarà deferita ad un arbitro amichevole compositore che giudicherà inappellabilmente "ex bono et aequo", senza formalità di procedura e che sarà nominato, ad istanza di una delle parti interessate, dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Parma. Le parti si impegnano fin d'ora ad osservare ed attuare il responso arbitrale come contrattualmente vincolante, anche per quanto riguarda le spese dell'arbitrato.

Si ricorrerà alla conciliazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale o arbitrale.

Letto, approvato e sottoscritto in Parma il \_\_\_\_\_

Per la Società venditrice

Per l'Acquirente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_