



Ubicata alle prime porte di Parma, ai margini del fiume Baganza e circondato dai boschi di Carrega, Sala Baganza offre una ampia varietà di servizi ed è collegato in ottimo modo con importanti centri come Felino, Collecchio e la stessa Parma.



ART. 1 - OGGETTO DELL'INTERVENTO.

Il Capitolato ha per oggetto tutte le opere e provviste occorrenti per la ristrutturazione di n.2 unità immobiliari e le relative pertinenze a destinazione residenziale.

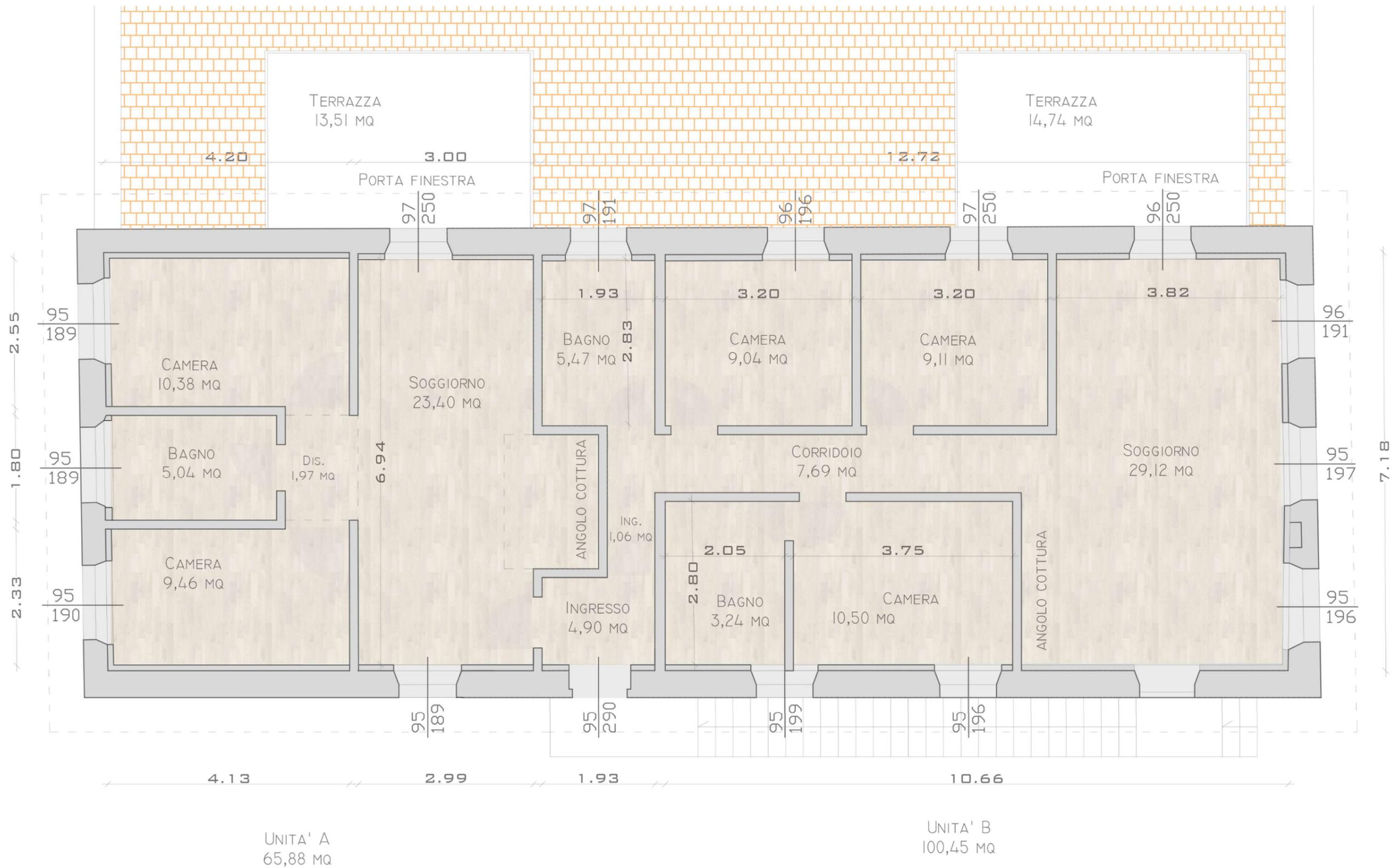
L'area interessata all'intervento è a Collecchio (PR) in Oreste Grassi 35 ed è ubicata nel centro urbano del paese convenientemente collegato con mezzi e servizi.

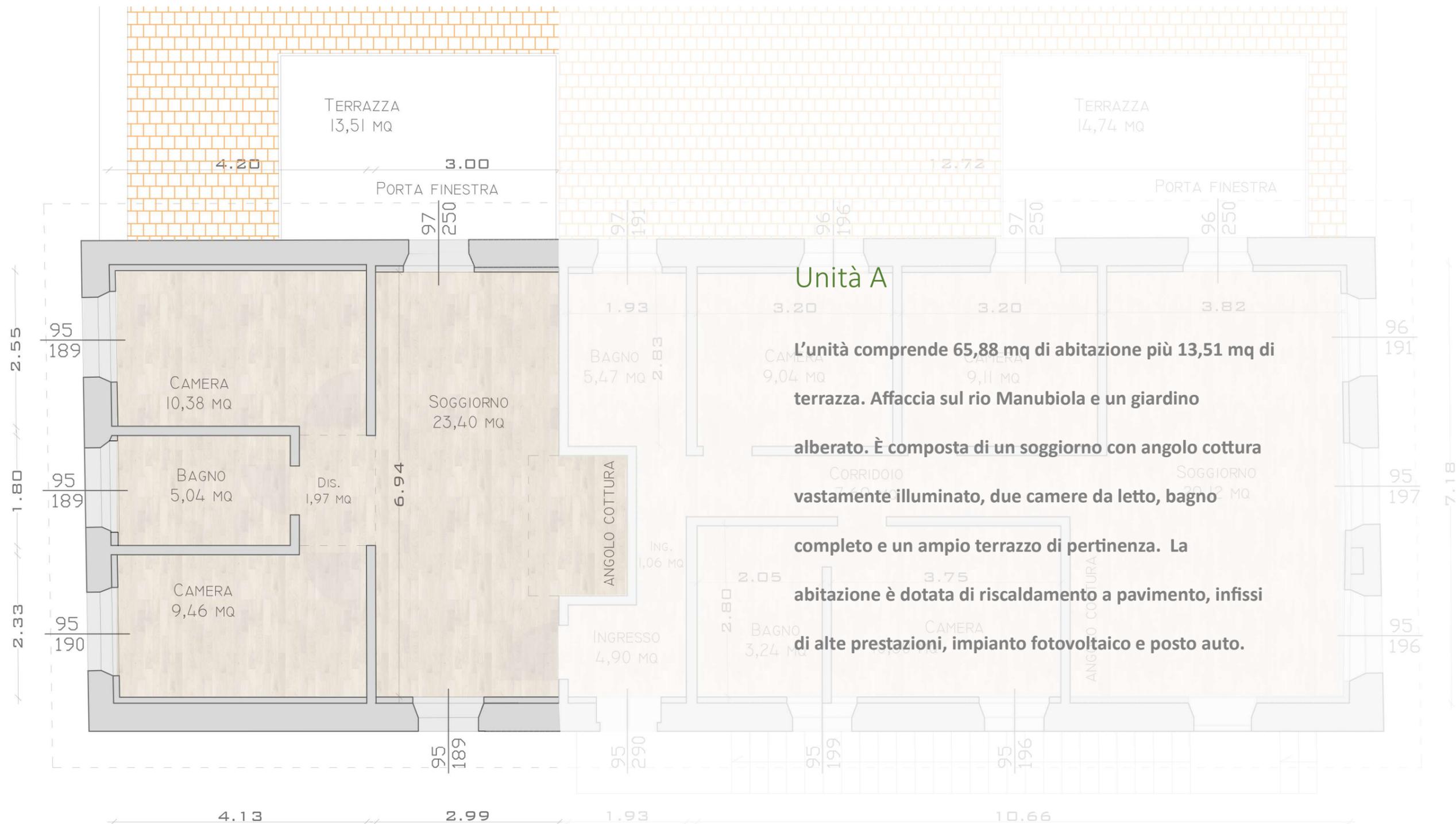
Salvo diverse specificazioni, da concordare e sottoscrivere con l'acquirente nell'atto di compravendita e appalto, le unità immobiliari sono vendute "a corpo" senza alcun onere di misurazione e saranno consegnate completamente ultimate "chiavi in mano", complete di tutte le opere civili, impiantistiche e di finitura, collaudate in perfetto stato d'uso e secondo quanto previsto dal progetto ed eventuali successive varianti e dal presente capitolato, salvo diverse pattuizioni.

Il progetto, salvo necessità di carattere tecnico-costruttive e normativo, non potrà subire alcuna variante in sede di costruzione delle strutture portanti, della distribuzione delle pareti e dei vani ed in tutto ciò che richiederebbe un'apposita variante per essere attuato. Nel caso di modifiche tecnico-distributive richieste durante la costruzione dovrà essere redatta regolare variante al progetto a cura del progettista e a carico degli acquirenti. La Direzione dei lavori potrà apportare quelle variazioni che riterrà necessarie in sede costruttiva. Nel caso in cui, nel presente capitolato, per una determinata opera siano previste due o più soluzioni la scelta spetta insindacabilmente alla venditrice.

Il venditore ha la facoltà di concedere l'installazione di materiali diversi e di maggior pregio di quelli previsti; in tal caso la differenza di costo dovrà essere assunta dal richiedente mediante accordo scritto e con impegno a sottoscrivere, ogni qual volta fosse necessario, le bolle dei materiali impiegati e le ore di mano d'opera impiegate. Si precisa fin d'ora che le opere variate e non valutabili preventivamente saranno conteggiate a misura o in economia considerando i prezzi vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori medesimi, come risultano pubblicati sul listino della Camera di Commercio di Parma. Tutti i lavori eseguiti in variante saranno liquidati e saldati entro trenta giorni dalla presentazione della specifica.

Saranno a carico dell'acquirente tutte le conseguenze fiscali dipendenti dall'installazione di opere di lusso come previsto dalla Legge 3 luglio 1949 n 408, sue proroghe modifiche ed integrazioni.



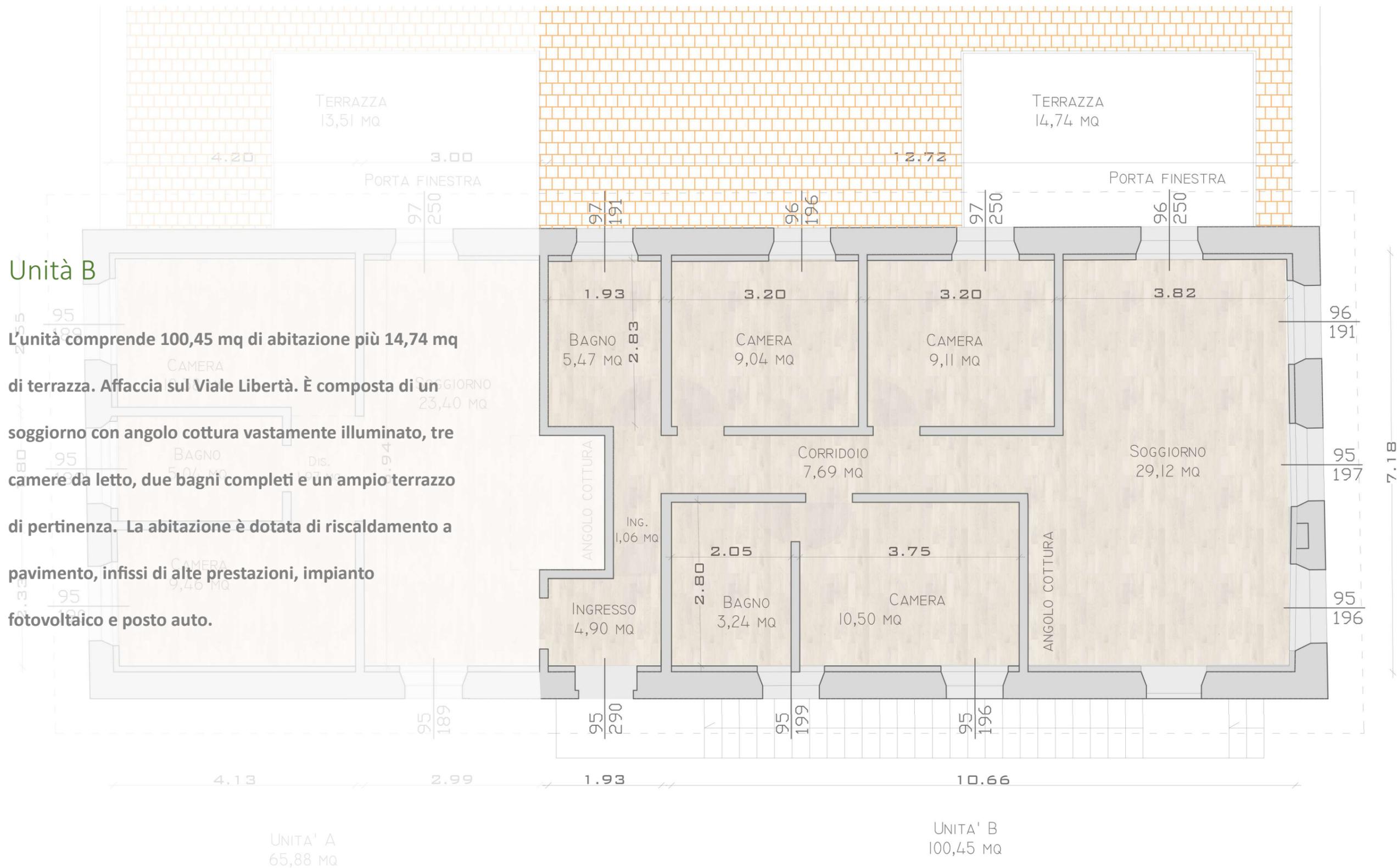


Unità A

L'unità comprende 65,88 mq di abitazione più 13,51 mq di terrazza. Affaccia sul rio Manubiola e un giardino alberato. È composta di un soggiorno con angolo cottura vastamente illuminato, due camere da letto, bagno completo e un ampio terrazzo di pertinenza. La abitazione è dotata di riscaldamento a pavimento, infissi di alte prestazioni, impianto fotovoltaico e posto auto.

UNITA' A
65,88 MQ

UNITA' B
100,45 MQ





ART.1.2 -NORMATIVA DI RIFERIMENTO.

Nella Redazione del Progetto strutturale si è fatto riferimento alle seguenti normative e prescrizioni:

- > Legge n. 1086 del 5 Novembre 1971. "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica".
- > D.M. del 17.01.2018. "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" (NTC 2018)
- > Circ. Cons. Sup. LL.PP. 21.01.2019 n. 7. "Istruzioni per l'applicazione dell'aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni"
- > L.R. Emilia Romagna n. 19 del 30.10.2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico"
- > D.G.R. Emilia Romagna n. 1373/2011 atto di indirizzo recante l'individuazione della documentazione attinente alla riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio del permesso di costruire e per gli altri titoli edilizi, alla individuazione degli elaborati costitutivi e dei contenuti del progetto esecutivo riguardante le strutture e alla definizione delle modalità di controllo degli stessi, ai sensi dell'art. 12, comma 1, e dell'art. 4, comma 1, della l.r. n. 19 del 2008
- > D.M. 01/12/1975 – ISPEL raccolta R per l'acqua calda;
- > L. n° 791 del 18/10/1977 – Attuazione direttiva CEE n° 73/23 relativa alle garanzie di sicurezza che deve possedere il materiale elettrico destinato ad essere utilizzato entro determinati limiti di tensione;
- > L. n° 10 del 09/01/1991 – Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia d'uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili d'energia
- > D.P.R. n° 412 del 26/08/1993 – Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione all'art. 4, comma 4, della legge 09/01/1991, n° 10;
- > L. n° 447 del 26/10/1995 – Legge quadro sull'inquinamento acustico;
- > D.P.R. n° 551 del 21/12/1999 – Regolamento recante modifiche al D.P.R. 26/08/1993, n° 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia;
- > D.Lgs. n° 192 del 19/08/2005 – Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativo al rendimento energetico in edilizia;
- > D.Lgs. n° 311 del 29/12/2006 – Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n° 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia
- > Atto n, 156 del 04/03/2008 Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici.

- > D.M. 22-1-2008 n. 37 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- > DPR 59/2009 – Attuazione del DLgs 192/05;
- > Deliberazione della Giunta Regionale 24 Ottobre 2016, n.1715 e successiva modifica.
- > Linee guida dell'I .S .P .E. S. L . Linee guida sugli standard di sicurezza e di igiene del lavoro nel reparto operatorio; Microclima, areazione e illuminazione nei luoghi di lavoro linee guida
- > DPR n. 547 del 25/04/1955
- > Legge n. 186 del 01/03/1968
- > Legge n. 791 del 18/10/1977
- > D. Lgs. n. 626 del 19/09/1994
- > D. Lgs. n. 242 del 19/03/1996
- > D.M. n. 37 del 22/01/2008
- > Norme emanate dal Comitato Elettrotecnico Italiano per l'esecuzione degli impianti elettrici e la costruzione delle relative apparecchiature

N.B. Saranno inoltre osservate le Norme Tecniche emanate per le opere in oggetto dagli Enti e dalle Associazioni competenti (U.N.I., I.S.P.E.S.L.) e tutte le norme U.N.I. ISO e CEI relative a materiali, apparecchiature, modalità di esecuzione dei lavori e collaudi ritenute rilevanti ai fini dell'appalto.

Nel caso in cui alla data di realizzazione dell'opera dovessero entrare in vigore modifiche, integrazioni, aggiornamenti e/o sostituzioni di leggi e/o norme le opere dovranno essere realizzate conformemente a tali eventuali aggiornamenti, integrazioni o modifiche.

ART. 2 - DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE.

ART. 2.3 SOLAI E COPERTURA

I diversi solai saranno costituiti da:

Solaio a volte in laterizio e soletta piena in calcestruzzo ad armatura parallela con sovraccarico accidentale come da normativa vigente al momento della costruzione.

Per ogni solaio si realizzeranno/poseranno successivamente:

- un sottofondo per impianti in cemento alleggerito;
- una guaina anticalpestio tipo Isolmant o similare;
- un pannello in polistirene estruso (spess. Indicativo 3 cm) per predisposizione posa tubazione radiante del riscaldamento a pavimento;
- un massetto additivato in cui saranno annegate le tubazioni radianti e che costituirà il piano di posa pavimento.



ART. 2.4 PARETI INTERNE

Le pareti divisorie nei piani di abitazione ed accessori al P.P, salvo diversa indicazione nei disegni, saranno in mattoni forati in foglio a 6 fori dello spessore di cm 8 con malta di calce cementizia e sabbia, spessore finito 10/12 cm.

I muri divisorii fra gli alloggi ad eccezione delle autorimesse saranno costituiti da parete realizzata con blocchi fonoisolanti, di spessore adeguato, intonacato su ambo i lati, come il muro di separazione fra gli alloggi ed il vano scale e sarà ulteriormente applicato uno strato isolante termo-acustico.

ART. 2.5 PARAPETTI SCALE E BALCONI

Il corrimano delle scale interne saranno in ferro a disegno semplice, antiscalata per la sicurezza dei bambini, completi di corrimano sempre in ferro, come da progetto della D.L.



ART. 2.6 GRADINI SCALE-PIANEROTTOLI E ZOCCOLATURE

La scala esterna sarà realizzata in pietra o eventualmente in ferro rivestita nelle pedate e comunque a discrezione della DL.

ART. 2.7 COIBENTAZIONI TERMICHE E ACUSTICHE.

Isolamenti Termici.

- a) La coibentazione dei muri perimetrali ed orizzontali delle abitazioni, sarà assicurata e garantita dal rispetto della L. n.10/91 e succ. mod. e integr. dalle leggi e norme vigenti in materia in modo da garantire il contenimento dei consumi energetici e la minimizzazione dei ponti termici.
- b) I solai di calpestio dei piani abitabili affidano il proprio isolamento termoacustico, nel rispetto dei prescritti dalla norma del D.P.C.M. 05/12/1997, all'uso di rivestimenti fonoisolanti evitando la formazione di ponti acustici.

La coibentazione termica e il progetto impianti dell'edificio residenziale sarà realizzata in modo da ottenere un edificio **almeno in classe energetica B** secondo la nuova classificazione Regione Emilia-Romagna.

Anche le strutture orizzontali tra gli appartamenti saranno isolate termicamente da almeno cm. 10 di massetto alleggerito tipo "POLIMIX" e da cm. 5 di polistirene componenti il pacchetto dell'impianto di riscaldamento a pavimento.

Isolamenti Acustici.

Al fine di garantire il massimo confort acustico oltre ai minimi prescritti dalla norma del D.P.C.M. 05/12/1997, le coibentazioni sia tra le varie unità immobiliari sia rispetto ai rumori provenienti dall'esterno sono state individuate e dimensionate con opportuni programmi di calcolo acustico.

Nei solai di interpiano abitativi tra lo strato di polistirene di alloggiamento dell'impianto radiante a pavimento e il massetto alleggerito tipo "POLIMIX" sarà posta in opera un'ideale membrana con funzione di riduzione del rumore di calpestio. Perimetralmente in ogni stanza saranno posati sistemi di disgiunzione acustica. Sotto le pareti divisorie degli alloggi verranno collocate apposite guaine atte a limitare la propagazione dei rumori.



Tutti gli impianti e le tubazioni di scarico (tipo "GEBERIT SILENT") saranno opportunamente isolati acusticamente.

ART. 2.7 TETTO E MANTO DI COPERTURA.

La copertura del tetto dovrà garantire la tenuta ed è eseguita nel rispetto delle indicazioni delle ditte fornitrici i materiali utilizzati. Sulla copertura sarà inoltre installato sistema di agganci per la manutenzione in sicurezza su indicazioni del D.L. ("linea vita").

ART. 2.8 CANALI DI GRONDA - CONVERSE - PLUVIALI.

I canali di gronda, le converse, le copertine ed i pluviali (dove a vista) saranno realizzati nelle opportune dimensioni ed eseguiti in lamiera pre-verniciata. I pluviali saranno del tipo rinforzato in tutte le zone pedonali e carrabili.

Attorno ai camini di scarico, ventilazioni, ai torrini degli esalatori degli scarichi ed alle scale di accesso al tetto, saranno messe in opera idonee converse in lamiera dello spessore di 6/10.

A copertura dei torrini di tutte le canne di esalazione e di ventilazione, verrà installata idonea copertura dotata di griglia anti volatile. La parte terminale del comignolo delle canne fumarie andrà realizzata con appositi elementi.

Nei punti previsti saranno posti in opera tubi pluviali che dovranno scaricare solo acque meteoriche. I pluviali saranno in lamiera da 6/10 di spessore e avranno sezione circolare con diametro 100 mm. ancorati alla muratura con collari. Al piede di ogni pluviale sarà messo in opera un pozzetto di ispezione sifonato ispezionabile.

ART. 2.9 ESALATORI E CANNE DI ESALAZIONE.

Tutte le colonne di scarico dovranno essere dotate di condotto di esalazione di sezione uguale a quella delle colonne. I condotti di esalazione delle colonne di scarico della fognatura termineranno sopra la copertura del tetto e saranno protetti da pezzo speciale e, quando possibile se in batteria, saranno convogliate in unico camino, e protette all'esterno con rete zincata anti volatile. Ogni cucina sarà servita di una propria canalizzazione per l'espulsione motorizzata dell'aria viziata, da posizionare sopra la cappa e terminerà in copertura con camino e/o pezzo speciale se non in contrasto con il sistema di ventilazione meccanica.

ART. 2.10 PARAMENTI ESTERNI.

Le facciate esterne saranno sabbiare e trattate con prodotti per garantire impermeabilità e carattere estetico nel tempo a discrezione della D.L

ART. 2.11 INTONACI INTERNI.

- a) Tutte le pareti ed i soffitti dei locali autorimesse, cantine e corridoi cantine, locali di servizio, ecc. saranno intonacati a civile con malta bastarda.
- b) Negli alloggi tutti gli intonaci interni delle pareti e dei soffitti, ad esclusione dei locali bagno e cucine, saranno realizzati con intonaco in malta premiscelata a base di calce idrata.
- c) I locali bagni e cucina saranno intonacati con malta di calce idraulica con finitura al civile.



ART. 2.12 PAVIMENTI E BATTISCOPIA.

a) Pavimentazione appartamenti

Tutti gli ambienti saranno pavimentate con ceramica monocottura o Gres porcellanato con posa a correre marca Cerim, Florim o similari., le dimensioni di riferimento sono 30x60 cm oppure 60x60 cm..

Il prezzo è di €/mq 40,00 riferito al prezzo esposto nel listino prezzi produttore (solo materiale).

I battiscopa a protezione delle pareti saranno in legno ramino altezza 7 cm in tinta con le porte interne di campionario oppure in coordinato con le piastrelle del vano in cui verranno alloggiate e del medesimo materiale della pavimentazione.



a) Pavimentazioni varie

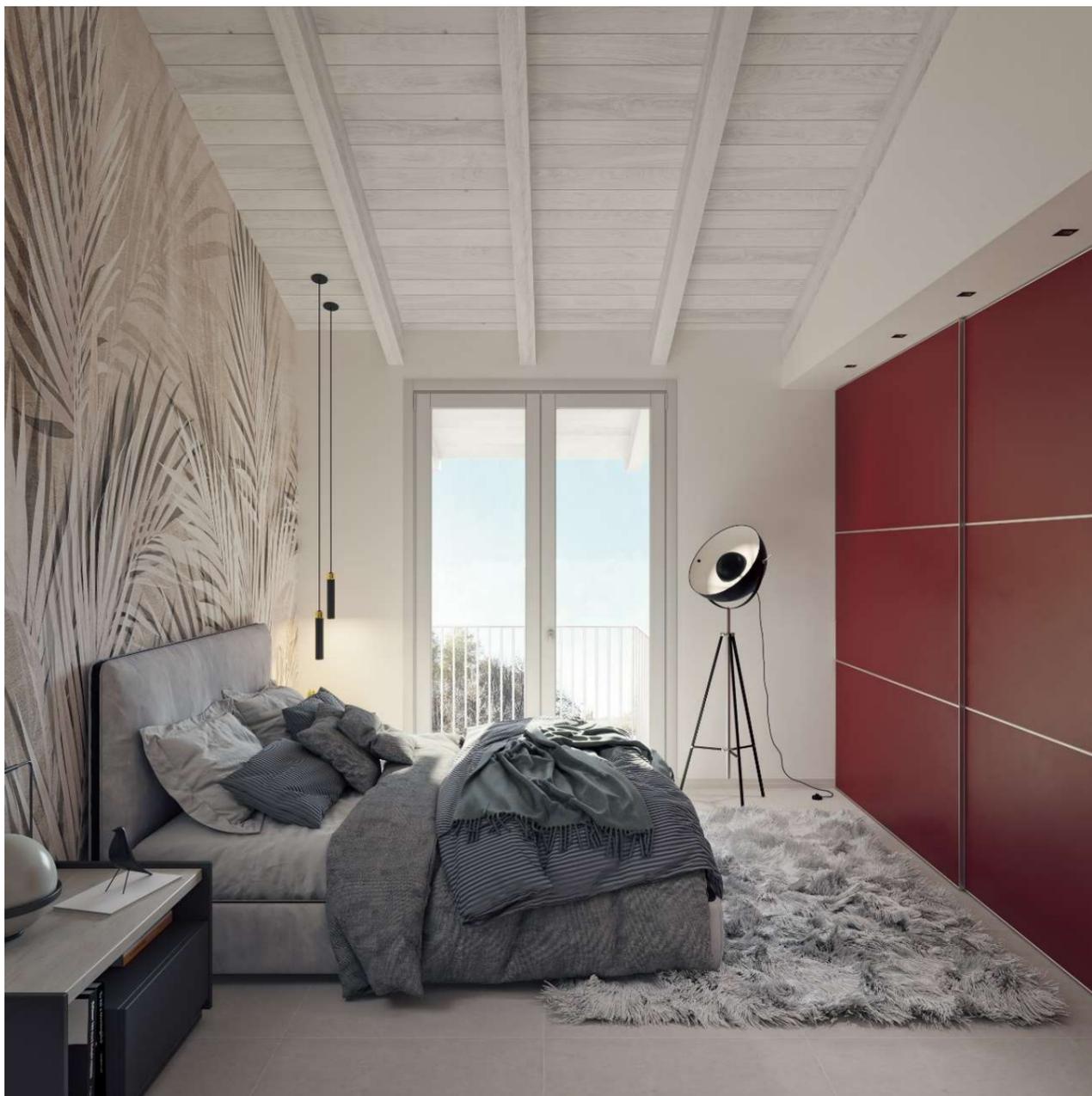
I balconi e terrazzi saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato da esterno scelti dalla D.L. con zoccolatura dello stesso materiale a protezione delle pareti intonacate.



b) Il pavimento delle autorimesse sarà realizzato in mattonelle di gres con formato da scegliere e zoccolini dello stesso materiale oppure in cls elicoterato.

c) La pavimentazione esterna, a fronte degli ingressi, sui camminamenti esterni, sui marciapiedi laterali degli edifici e sugli stradelli pedonali d'ingresso dell'intero complesso, sarà realizzata in cemento rasato su disegno della D.L..





ART. 2.13 RIVESTIMENTI.

La parete attrezzata delle cucine saranno rivestite per un'altezza di m. 0,80 con piastrelle smaltate formato a scelta del cliente (Top cucina).

Le pareti dei bagni saranno rivestite per tutto il perimetro fino ad un'altezza di m. 1,20 ad eccezione della zona doccia che saranno h m 2,00 con piastrelle smaltate su campionatura messa a disposizione dell'Impresa.

Le ceramiche saranno da scegliere tra le marche Cerim, Florim o similari con campionario visibile presso l'impresa, sono esclusi cornici e decori. (vedi prezzi paragrafo 2.12).

ART. 2.14 MARMI E PIETRE.

Le soglie dei portoncini d'ingresso agli alloggi saranno realizzate in pietra a scelta della D.L.. Le soglie esterne avranno sp. 3, i davanzali sp. 3.



ART. 2.15 TINTEGGI INTERNI.

- a) Le pareti ed i soffitti degli alloggi intonacati in malta premiscelata saranno tinteggiati con due mani di idropittura semilavabile a tinte tenui previa mano di isolante in dispersione acquosa.
- b) Nei bagni e nelle cucine i soffitti e la parte delle pareti non rivestite in piastrelle saranno tinteggiati con due mani di idropittura semilavabile oltre isolante colore chiaro.
- c)

ART. 2.16 SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI.

- a) Porte di ingresso: sono del tipo blindato ad anta unica con luce di passaggio cm.90 x 210 con struttura in acciaio, abbattimento acustico 38 dB, certificati anti effrazione CLASSE 3 a norma UNI ENV 1627:2000 a serratura europea con chiusura a 4 chiavistelli con maniglia interna e pomolo esterno fisso cromo-satinati, spioncino grandangolare e barra inferiore automatica antispifferi. Finitura esterna ed interna di colore bianco.
- b) Porte interne: Le porte interne saranno cieche in laminatino con finitura a ciliegio, noce, rovere oppure bianche a scelta del cliente avranno una luce netta di cm. 80 x 210 e saranno dotati di serratura con mandata a chiave, maniglia in metallo satinato e guarnizioni di battuta e saranno montate su falso telaio in legno premurato. Vi sarà la possibilità di inserire porte scorrevoli a richiesta senza sovrapprezzo per misure standard.
- c) I serramenti esterni saranno in PVC: con 2 guarnizioni, vetrocamera 3+3/16/4 colore bianco o antracite, con vetrocamera sigillato con silicone trasparente a tenuta termoacustica. Maniglie cromo satinato a scelta della D.L. In tutte le finestre è prevista una anta con apertura ad anta-ribalta.
- d) All'esterno sono previsti sistemi di oscuramento nella zona notte con l'installazione di tende avvolgibili.
- e) Eventuali vetri saranno di sicurezza, a strati, dello spessore adeguato.
- f) Tutti gli eventuali vani tecnici comuni, sala macchine, tecnologie ecc., saranno dotate di porte REI 120 di dimensioni adeguate (qualora richieste dalla normativa).

ART. 2.17 OPERE IN FERRO.

La ringhiera della scala, sarà trattata con protezione antiruggine e sistemata.

ART. 2.18 VERNICIATURE.



Le ringhiere delle scale, parapetti dei balconi e dei serramenti a tutta altezza dove previsti, saranno eseguiti con profilati e tubolari in ferro, a disegno semplice. Gli elementi in ferro, con trattamento antiruggine ai cromati di zinco, saranno verniciati con smalto micaceo colore a scelta D.L..

Il cancello dell'ingresso pedonale (e quello del vano rifiuti) sarà realizzato in ferro zincato a caldo e verniciato a semplice disegno con apertura ad un'anta, completo di serratura elettrica. Il cancello dell'accesso carraio, verrà realizzato come sopra in ferro zincato a caldo e verniciato a semplice disegno con l'apertura prevista nel progetto del tipo scorrevole ad ante completo della motorizzazione elettrica con telecomando.



ART. 2.19 IMPIANTI IDRICO E SANITARIO.

Le tubazioni di distribuzione dell'acqua, a partire dai contatori posti nel locale apposito e quelli di distribuzione dell'acqua calda e fredda all'interno dell'alloggio, saranno in tubi multistrato definite dalla normativa europea UNI EN ISO 21003 come ad esempio p.v.c armato completi di raccorderia in ghisa malleabile bianca zincata con rubinetto di arresto generale posto all'interno dell'alloggio o nella posizione indicata dalla Direzione Lavori.

Tutti i tubi saranno sottotraccia. Le colonne montanti saranno coibentate con apposite guaine negli spessori che garantiscano l'anticondensa. Le tubazioni dell'acqua calda saranno opportunamente coibentate con guaina a norma.

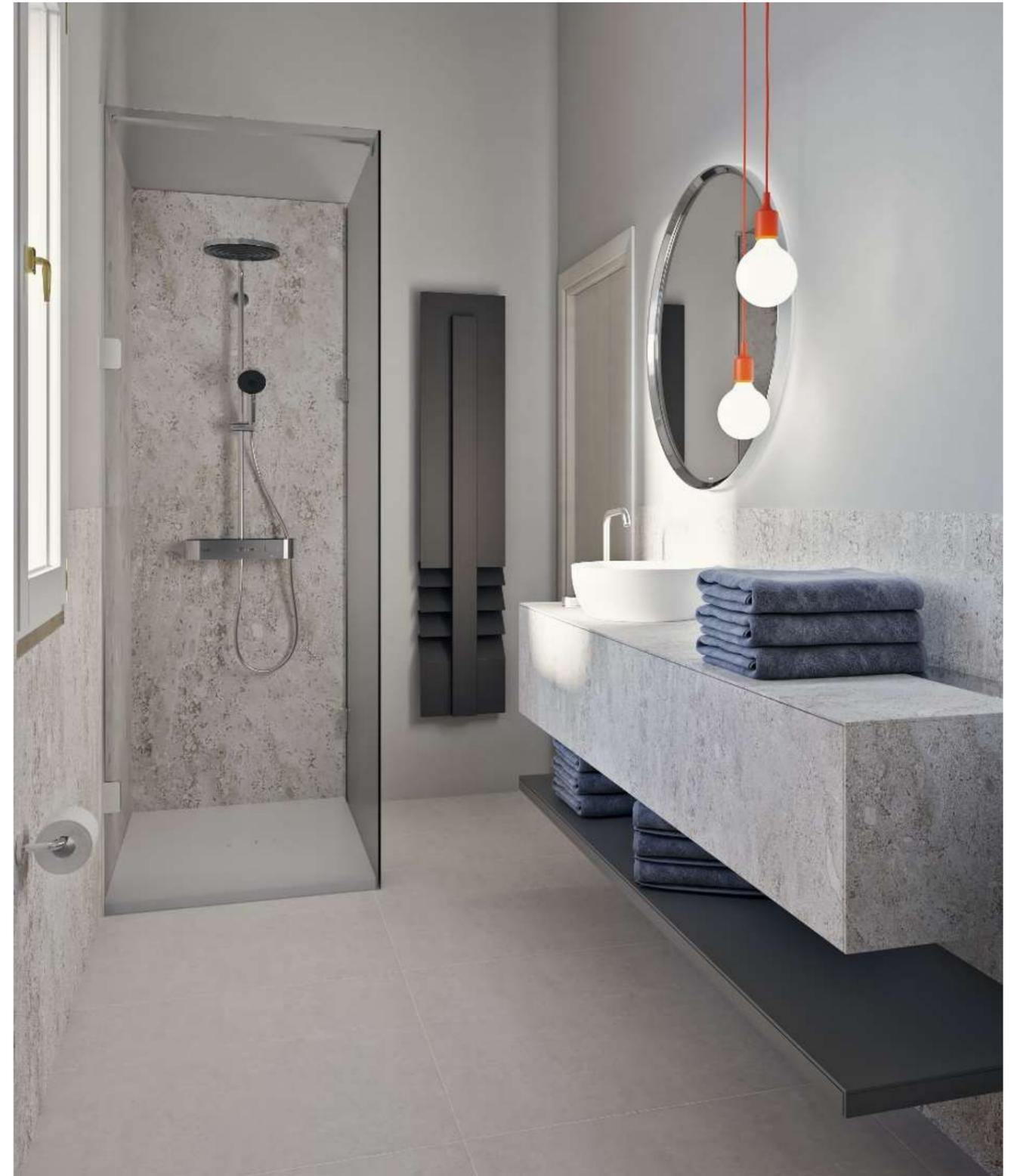
Le tubazioni di distribuzione dell'acqua all'interno di ogni alloggio saranno intercettate con rubinetti di arresto ad incasso con cappuccio cromato nei seguenti punti:

- sull'acqua fredda e calda;
- sull'acqua fredda e calda all'ingresso di ogni bagno;

I sanitari nei bagni di ogni alloggio saranno dotati di gruppo di erogazione miscelatore monocomando ed il vaso sarà completo di tavoletta in plastica pesante.

Lo scarico del w.c. sarà dotato di doppia pulsantiera ed i miscelatori degli areatori per il risparmio idrico.

- Di norma le apparecchiature previste sono: water, bidet, lavabo con colonna, doccia e attacco per la lavatrice.
- Nelle cucine sarà installato l'attacco per la lavastoviglie dotato di rubinetto con tappo cromato e rosetta a filo muro. Il sifone a bottiglia in plastica per il lavello dovrà prevedere l'inserimento dello scarico della lavastoviglie.
- A servizio della lavatrice, in ogni alloggio nel locale adibito, sarà installato, sulla tubazione di adduzione dell'acqua fredda, un attacco completo di rubinetto a chiusura rapida



- d) con portagomma, sarà pure installato un sifone ad incasso con ispezione e placca cromata e portagomma per lo scarico dell'acqua di lavaggio.
- e) A sezionamento di ogni bagno dalla condutture di adduzione dell'acqua fredda e calda, verranno messi in opera all'interno di ogni bagno due rubinetti di arresto.
- f) Per ogni bagno sarà previsto un collettore per la distribuzione dell'acqua fredda e calda sanitaria.
- g) Le condotte di scarico delle singole apparecchiature alla braga sulla colonna di scarico saranno in materiale plastico in opera con l'uso di pezzi speciali per eventuali scorrimenti.

Le apparecchiature igienico sanitarie, di colore bianco, saranno:

Bagno principale

Bidet marca DURAVIT PHILIP STARCK serie STARCK 3

Vaso marca DURAVIT PHILIP STARCK serie STARCK 3

Sedile per vaso marca DURAVIT PHILIP STARCK serie STARCK 3 o similare

Lavello Duravit o similare



IN ALTERNATIVA A QUANTO SOPRA SERIE SELNOVA 3

Rubinetterie marca Gielle serie LOS

Piatto doccia extra piatto tipo POZZI GINORI serie DIDO Q90 mis. cm.90x90

In alternativa al piatto doccia è possibile, qualora la disposizione del bagno lo permetta, installare la vasca dimensioni cm.170x75 posata su piedini con chiusura a pannelli

Bagno secondario:

Sanitari serie Gemma marca Ideal Standard.

Rubinetterie e miscelatore mono doccia marca GIELLE Super Milione o similare



Piatto doccia mis. 80x80 tipo Didone con soffione saliscendi a scelta.



ART. 2.20 IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE e PRODUZIONE A.C.S.

Gli impianti sono autonomi, ad alta efficienza energetica, con tecnologia inverter. Grazie a questa innovazione, le macchine sono in grado di adeguarsi agli effettivi carichi termici richiesti e di modulare la potenza, migliorando l'efficienza energetica.

Ogni sistema è provvisto di telegestione tramite il PC, tablet o smartphone mediante la presenza di apposito dispositivo di interfaccia Wi-Fi.

L'impianto di condizionamento invernale ed estivo (ovvero riscaldamento e raffrescamento), nonché quello per la produzione acqua calda sanitaria (ACS) saranno progettati da tecnico abilitato, nel rispetto della normativa vigente, compresa quella sul Risparmio Energetico (DGR n.967/2015).

L'impianto di riscaldamento del fluido termovettore sarà e costituito da:

- un generatore a condensazione di ultima generazione posizionato in apposito locale tecnico;
- Sistema a FER (Fonte Energetica Rinnovabile) per la produzione di ACS, costituito da una batteria di pannelli solari termici.

L'erogazione dell'energia termica per riscaldamento avverrà con pannello radiante a pavimento, calcolato secondo normativa vigente.

Nei servizi igienici è prevista l'installazione di termo-arredi elettrici ad integrazione dell'impianto a pavimento, dotati di appositi termostati elettronici per la gestione dei carichi termici.

I materiali per l'impianto di distribuzione ed erogazione dell'energia termica saranno di comprovata validità, a scelta della D.L.

Ogni unità abitativa sarà dotata di termostati ambiente in ogni locale per la differenziazione della temperatura interna, escluso i locali di servizio.

Sarà ulteriormente installato un cronotermostato generale per ogni singola u.i.

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione estiva, saranno installati apposite predisposizioni per installazione di split, una nella zona giorno e una nella zona notte.



I materiali per l'impianto di distribuzione ed erogazione dell'energia termica saranno di comprovata validità, a scelta della D.L.

Ogni unità abitativa sarà dotata di termostati ambiente in ogni locale per la differenziazione della temperatura interna, escluso i locali di servizio.

Sarà ulteriormente installato un cronotermostato generale per ogni singola u.i.

ART. 2.21 ART. IMPIANTI ELETTRICI E FOTOVOLTAICI.

Gli impianti elettrici saranno conformi alle norme C.E.I. 64-8/2012 in vigore ed alle norme generali.

L'impianto sarà progettato da tecnico abilitato, nel rispetto di Leggi e norme vigenti in materia, circolari e norme CEI, ecc.

Gli impianti elettrici degli alloggi saranno forniti del tipo "Living" della BTicino o similari.



L'impianto sarà previsto con due reti distinte e separate: una per le linee da 16A per le prese a spina e f.m., l'altra per l'illuminazione e le prese da 10A.

Impianti elettrici degli alloggi:

Per ciascun alloggio sarà prevista una dotazione di impianti non inferiore alla seguente:

- Interruttori differenziali "salvavita" in numero di 1 per ogni alloggio e relative pertinenze, posizionati secondo le indicazioni di progetto;
- Centralino incassato nella posizione di progetto, due interruttori magnetotermici, bipolari, uno da 16 A e l'altro da 10 A, per la separazione delle linee, inoltre saranno previste tutte le scatole di derivazione ritenute necessarie per rendere agevole l'introduzione dei cavi nei tubi stessi;
- Predisposizione impianto antintrusione composto da n.1 volumetrico posto all'ingresso dell'appartamento, predisposizione contatto ad ogni finestra e combinatore telefonico e sirena posta in esterno.



Sarà prevista, a seconda delle superfici delle stanze, la seguente dotazione di impianto elettrico:

- Cucina/ angolo cottura:
 - 1 punto luce a soffitto semplice;
 - 1 punto luce a parete semplice;
 - 3 prese 16A con interruttore;
 - 2 prese 10A;
 - 1 presa TV
 - 1 presa LAN;
- Soggiorno-pranzo:
 - 2 punti luce a soffitto deviati;
 - 3 prese 10A;
 - 1 presa TV;
 - 1 presa telefono;
 - 1 presa LAN.
- Disimpegno notte:
 - 1 punto luce a soffitto deviato
- Camera matrimoniale:
 - 1 punto luce invertito;
 - 3 prese 10A;
 - 1 presa TV;
 - 1 presa LAN/telefono.
- Camera singola:
 - 1 punto luce deviato;
 - 3 prese 10A;
 - 1 presa TV;
 - 1 presa LAN/telefono.
- Bagni
 - 1 punto luce a soffitto semplice;
 - 1 punto luce a parete semplice;
 - 1 presa 10A;
 - 1 presa per lavatrice;
 - 1 presa per asciugatrice;
 - 1 tirante.
- Antibagno (ove previsto):
 - 1 punto luce a soffitto semplice.



- In ogni loggia o balcone:
1 punti luce a parete semplice con plafoniera;

Un impianto videocitofonico con pulsante per la chiamata, in pulsantiera luminosa posta all'esterno del vano scala e del pedonale di accesso; suoneria e pulsante apri porta del portone di accesso alla scala ed al pedonale inserite nel videocitofono all'interno dell'alloggio.

L'impianto di ricezione televisiva verrà dotato di antenna e parabola con impianto centralizzato per la ricezione del digitale terrestre, nonché della distribuzione ai vari utilizzi con cavo digitale.

Per consentire l'installazione dell'impianto telefonico saranno poste in opera idonee canalizzazioni isolate sottotraccia del diametro fornito dalle aziende telefoniche, con partenza dal pozzetto di consegna all'esterno dell'edificio e con diramazioni fino al punto indicato dalla D.L. nell'ingresso di ogni alloggio e distribuzione ove previsto.

Impianto di terra:

Nell'edificio sarà installato un impianto di messa a terra generale.

Impianto telefonico:

Per consentire l'installazione dei telefoni negli alloggi, senza dover ricorrere alla posa di piattine sulle facciate, saranno poste in opera idonee canalizzazioni isolate sottotraccia del diametro fornito dalle aziende telefoniche, con partenza dal pozzetto di consegna all'esterno dell'edificio e con diramazioni fino al punto indicato dalla D.L. nell'ingresso di ogni alloggio.

Andranno previste tutte quelle scatole di derivazione ritenute necessarie per rendere agevole l'introduzione dei cavi nei tubi stessi.

Impianto di illuminazione area esterna

Per l'illuminazione esterna saranno predisposti nel quadro elettrico spazi per una futura installazione di interruttori di nuove linee saranno predisposte sul perimetro della casa tubazioni che consentiranno la possibilità di completare reti esterne.

Impianto Fotovoltaico:

Per ogni unità si realizza un impianto autonomo di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili inteso come fornitura e posa in opera di campo fotovoltaico posto in copertura. Ogni singola unità immobiliare sarà dotata di un impianto di potenza pari a 1.5 KW e superiore al limite minimo normativo per ogni unità immobiliare.

ART. 2.22 FOGNATURE.

La fognatura dell'edificio sarà divisa in due reti distinte e separate, una per le acque bianche ed una per quelle saponose e nere.

Le reti orizzontali saranno eseguite secondo il progetto e le indicazioni che saranno fornite dalla D.L., tale progetto terrà conto delle Normative Comunali vigenti. Tutte le condotte della rete orizzontale della fognatura, di qualsiasi diametro esse siano, saranno in P.V.C. serie UNI 303/1, annegate per l'intera circonferenza in bauletto di calcestruzzo a q.li 2,50 a mc. di impasto, dello spessore non inferiore a 6 cm..

a) Fognatura acque nere:

Le colonne verticali di scarico delle cucine e dei bagni saranno in tubi per scarico di acque con temperature di esercizio oltre 100°, ed avranno diametro interno minimo di mm. 100, con braghe di immissione degli scarichi ad ogni piano. Tutte le colonne di scarico continueranno con lo stesso diametro fino sopra il tetto secondo le norme vigenti. Al piede di ogni colonna verrà costruito un pozzetto, di dimensione adatte per l'alloggiamento di

una ispezione con tappo, oppure sarà messa in opera, verticalmente, una braga con tappo. A partire dal piede di ogni colonna, il diametro delle tubazioni sarà quello indicato nei disegni del progetto di fognatura. Saranno pure messe in opera nella fognatura orizzontale idonee ispezioni con tappo nelle posizioni e nel numero indicate dalla D.L.. Tali ispezioni saranno alloggiati in pozzetti prefabbricati di cemento di dimensioni tali da permettere un agevole spurgo del tratto fognario. Quando si dovessero eseguire voltate in squadra (90°) saranno ottenute con l'impiego di due curve aperte a 45° e non di curve chiuse. I pozzetti di ispezione saranno muniti di chiusino in ghisa se alloggiati sul lastricato carrabile, di chiusino in cls se insistenti sulle aree coperte dell'edificio. La linea delle acque nere o saponose prima dell'allacciamento alla fognatura comunale dovrà immettersi nel sifone Firenze installato entro il lotto dell'edificio in idonea cameretta ispezionabile, con passo d'uomo e coperchio in ghisa catramata carrabile.

b) Fognatura acque bianche:

Tale fognatura raccoglierà le acque piovane del tetto e dell'area cortilizia. Il tracciato della fognatura, verrà eseguito nel rispetto delle quote di progetto. La tubazione principale avrà un diametro interno minimo di mm. 125; a questa tubazione saranno allacciati tutti i pluviali, i pozzetti di raccolta delle acque meteoriche posti sull'area lastricata e le pilette sifonate poste a pavimento nel locale di uso comune. Nell' esecuzione di curve in squadra a 90° queste saranno ottenute con l'impiego di due curve aperte a 45° e non di curve chiuse. Alla base di ogni pluviale verrà messo in opera un pozzetto sifonato. Dovranno essere previsti anche i collegamenti con le vasche di raccolta e riutilizzo dell'acqua posizionate nella piazza inter-condominiale. I pozzetti di raccolta delle acque meteoriche avranno le dimensioni interne minime di cm. 30x30 e profondità di cm. 60, saranno sifonati tramite curva in P.V.C. del diametro di 100 mm. e avranno tassativamente il chiusino a caditoia in ghisa. Saranno pure previsti pozzetti di ispezione sulla linea principale, il numero, le dimensioni e posizioni adeguate. Il chiusino di detti pozzetti sarà in ghisa carrabile. Anche la linea delle acque bianche dovrà immettersi in relativo sifone Firenze ispezionabile, posizionato in proprio pozzetto. Il sistema fognario sarà realizzato come da progetto approvato in sede di permesso a Costruire e non comprenderà lo scarico di acque nere negli interrati.

ART. 2.23 SISTEMAZIONI ESTERNE ED ALTRE OPERE.

La pavimentazione esterna dell'area cortilizia sarà in autobloccante come da progetto e scelta dalla D.LL.

Il cancello carrabile sarà automatizzato con apertura a chiave e a telecomando.

I casellari postali saranno esterni sull'ingresso pedonale.

Con riferimento ai giardini in proprietà si dà facoltà agli acquirenti di piantare siepi e/o alberature di media altezza, comunque entro i limiti derivanti dal progetto esecutivo.

Recinzioni.

Le recinzioni verranno realizzate in ossequio alle prescrizioni del comparto, del progetto presentato ed alle indicazioni della D.L.. Le recinzioni perimetrali verranno realizzate con rete metallica plastificata ancorata tramite paletti in ferro a un muretto in cemento armato a vista.

ART. 2.24 ALLACCI ALLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE.

Andranno considerati e previsti gli oneri per la realizzazione degli allacci alle varie utenze quali acqua, energia elettrica, rete telefonica, fognatura acque bianche e nere, nel rispetto delle prescrizioni delle Aziende preposte alle rispettive forniture.

ART. 3 VARIAZIONI DELLE OPERE PROGETTATE E DELLE RIFINITURE.

L'impresa si riserva la facoltà d'apportare alle opere progettate, prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera, quelle modifiche strutturali, funzionali o estetiche che si rendessero necessarie senza tuttavia modificare il valore delle opere eseguite.

Qualsiasi modifica richiesta dal cliente, se accettata dall'impresa, dovrà risultare in forma scritta con definizione del prezzo il tutto controfirmato dai contraenti.

Non sono ammesse in cantiere ditte diverse da quelle a cui sono state appaltate le opere di capitolato dalla Società Venditrice.

ART. 4 AMMINISTRAZIONE DEL COMPLESSO.

L' Impresa venditrice dichiara che l'acquirente risulterà essere avente titolo, dello stradello di accesso e del relativo parcheggio privato e che pertanto l'acquirente è impegnato a partecipare in quota parte all'eventuale ripartizione delle spese di illuminazione e manutenzione ordinarie e straordinarie di tale area.

ART. 5 ONERI A CARICO DEL VENDITORE.

Sono a carico dell'Impresa venditrice tutte le spese necessarie per dare i fabbricati finiti ed abitabili secondo le modalità del presente capitolato delle opere, nonché le spese tecniche di progetto architettonico e strutturale, la direzione lavori, gli oneri da riconoscere al Comune di Parma per il costo di costruzione.

ART. 6 SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Rimangono a carico dell'acquirente le spese relative a:

Le spese per l'allacciamento dell'energia elettrica, gas e acqua che verranno sostenute dall'impresa Costruttrice, saranno rimborsate pro quota da ogni singolo acquirente, a semplice richiesta;

Le eventuali spese per l'allacciamento dei cavi dalla rete pubblica agli apparecchi telefonici interni;

Allaccio contatori acqua luce;

Spese dell'atto pubblico di compravendita (rogito) di registro e consequenziali;

Spese di accatastamento e frazionamento sia presso N.C.T e N.C.E.U € 1'500,00 ad unità immobiliare

L' I.V.A. nella misura prevista dalla legge al momento d'emissione delle fatture;

Ogni altra imposta o tassa sui trasferimenti e sul patrimonio stabilita dalla legge;

Le spese, comprensive delle eventuali imposte, del preliminare di compravendita nel caso in cui questo sia celebrato dal Notaio

L'imposta comunale sugli immobili, ed ogni altra imposta o tassa patrimoniale sugli immobili a far tempo dalla data di messa a disposizione, ancorché non sia stato celebrato il rogito di compravendita

Le spese tecniche per la redazione, la presentazione ed il ritiro di progetto di variante in corso d' opera, relativi alla regolarizzazione urbanistica delle opere richieste espressamente dalla parte promittente acquirente;

Gli atti di cui sopra, saranno predisposti da persona di fiducia dell'Impresa Venditrice, mentre le spese saranno corrisposte dalla parte Promittente Acquirente al momento della celebrazione del Rogito di Acquisto.

ART. 7 CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse eventualmente insorgere tra le parti contraenti in ordine alla interpretazione ed esecuzione del presente accordo e che non potesse essere amichevolmente composta fra le parti, sarà demandata al giudizio di un Collegio Arbitrale composto da tre membri nominati secondo le modalità seguenti:

- ciascuna parte nominerà un arbitro ed il terzo arbitro, con funzioni di presidente del Collegio Arbitrale, sarà nominato di comune accordo dagli arbitri nominati dalle parti; in caso di disaccordo da considerarsi verificato trascorsi 20 (venti) giorni dalla nomina dell'arbitro di parte convenuta, la nomina del terzo arbitro sarà demandata, su richiesta della parte più diligente, al Presidente del Tribunale di Parma cui competerà altresì di nominare l'arbitro che la parte convenuta avesse omesso di nominare nel termine di venti giorni dalla notificazione dell'invito di parte attrice;

ART. 8 ANNOTAZIONI E AVVERTENZE.

- a) La parte Promittente Venditrice e la Parte Promittente Acquirente potranno concordare eventuali varianti agli alloggi rispetto al Capitolato Speciale per l'Esecuzione delle Opere, tale opportunità, unitamente alle spese che la parte Promittente Acquirente dovrà sostenere per la realizzazione delle varianti richieste, dovranno essere in forma scritta. Il pagamento avverrà per metà dell'importo all'inizio dei lavori e per metà a conclusione degli stessi.
- b) Gli allacciamenti ai pubblici servizi saranno effettuati secondo le indicazioni che i tecnici delle varie aziende di servizio impartiranno all'Impresa Venditrice.
- c) Sarà vietato accedere al cantiere senza autorizzazione e l'accompagnamento del personale addetto incaricato dalla Direzione Lavori e/o dalla società venditrice; le visite dovranno essere in numero più contenuto possibile e limitate a verifiche sull'andamento lavori delle unità di propria pertinenza.
- d) Sono tollerate e quindi non contestabili le piccole imperfezioni quali:
- intonaco non perfettamente a livello in quadro o in riga;
 - piccole cavillature negli intonaci soprattutto in corrispondenza dei giunti dei cementi armati o delle pareti e ciò a causa degli inevitabili assestamenti della struttura;
 - piccole imperfezioni di tonalità e di compattezza nel legno dei pavimenti, dei serramenti, nelle ceramiche, grès e cotto;
- altre piccolissime imperfezioni simili nei davanzali, opere di ferro, ecc.

CIO' IN QUANTO IL CONCETTO DI "A REGOLA D'ARTE" DEVE RAPPORTARSI AD UNA REALTA' OPERATIVA DELLE NOSTRE STRUTTURE EDILI ANCHE AI MASSIMI LIVELLI DI RIFINITURE COME NELLA PRESENTE OCCASIONE.

Per evitare spiacevoli fenomeni di condensa nei periodi invernali si raccomanda di effettuare numerosi ricambi d'aria dei locali per l'eliminazione dell'umidità creata in special modo dalle attività domestiche. È assolutamente sconsigliato effettuare l'asciugatura del bucato su stenditoi posti all'interno dell'appartamento.

IL PROMITTENTE VENDITORE

IL PROMITTENTE ACQUIRENTE



GEOMETRIE