

CAPITOLATO SPECIALE LAVORI

Complesso Residenziale

-CD9-



PALAZZINE-BIF.

Nota bene: questa immagine ha il solo scopo di evidenziare i caratteri architettonici della palazzina, che rimangono comunque puramente indicativi in quanto l'aspetto finale potrà essere suscettibile di sensibili variazioni in fase esecutiva.

LANGHIRANO (PR)

Via A. FOCHI

**SOCIETA' VENDITRICE e COSTRUTTRICE
CHIASTRA & PATTERA COSTRUZIONI S.r.l.**

**P.za Garibaldi 7/B – 43013
LANGHIRANO (PR)**

info@patteracostruzioni.it

Tel 0521861332- Fax 0521356629

PROGETTISTI

PAVARANI E MAGNANI INGG. ASS.TI

Via La Grola 6– 43126 Parma

info@pavaraniemagnani.it

tel 0521282382 – fax 0521281038

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

CAP. 1 - PREMESSA

Il complesso residenziale “CD9” si colloca in prossimità della strada che conduce all’abitato di Mattaleto, ad ovest della S.P. 665R Massese ed ai margini di una vasta zona residenziale edificata nel corso degli ultimi trent’anni.

L’intervento complessivo interessa una superficie territoriale complessiva di quasi 8.000 m² destinata interamente ad uso residenziale e prevede la contestuale realizzazione di aree verdi, parcheggi e sistema viabilistico di pertinenza.

Il progetto prevede la costruzione di due edifici plurifamigliari, quattro bifamigliari ed una monofamigliare che saranno serviti da una nuova strada che proseguirà l’attuale sede viabile in via Fochi.



Tutto il comparto residenziale CD9 oggetto di intervento prevede che le costruzioni siano in classe energetica A4- nZEB (nearly Zero Energy Building e cioè **"ad energia quasi zero"**), in ossequio alla direttiva 2010/31/UE ed alle attuali norme italiane.

Ciò significa che si tratterà di edifici ad altissima prestazione energetica il cui fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta in situ; quindi le prestazioni dell’involucro edilizio, la natura degli impianti meccanici e la dotazione di fonti rinnovabili garantiranno agli edifici un’alta prestazione energetica che minimizza i consumi legati al

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

riscaldamento, raffrescamento, ventilazione, illuminazione, produzione di acqua calda sanitaria, utilizzando energia da fonti rinnovabili, elementi passivi di riscaldamento e raffrescamento, sistemi di ombreggiamento e garantendo un'adeguata qualità dell'aria interna e un'adeguata illuminazione naturale in accordo con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

La palazzina si svilupperà su 3 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato; quest'ultimo ospiterà cantine, autorimesse e locali tecnologici.

Le parti comuni del fabbricato saranno accessibili e visitabili così come tutti gli alloggi, come previsto dalla legge n° 13 e dal D.M. 14/06/1989 n° 236 per il superamento delle barriere architettoniche.

Le unità immobiliari verranno consegnate dalla Società venditrice ultimate e rifinite in ogni aspetto secondo i dettami del presente capitolato.

CAP. 2 - CARATTERISTICHE TECNICHE STRUTTURALI

2.1 SCAVI E FONDAZIONI

La quota d'imposta dello scavo di splanteamento e degli scavi di fondazione saranno stabilite dalla Direzione Lavori in accordo con il Calcolatore delle opere strutturali, in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

Le fondazioni verranno eseguite in cemento armato ed avranno sezione adeguata secondo quanto previsto dal calcolatore delle opere in c.a. che ne valuterà le dimensioni anche in base alla natura del terreno e al tipo stesso di fondazione. Tutte le strutture sono calcolate nel rispetto delle norme antisismiche attualmente in vigore (D.M. 17 Gennaio 2018) e come risultante dalla relazione strutturale del C.A. che verrà depositata in comune come previsto dalla Legge.

2.2 MURATURE INTERRATE

Le murature interrato saranno realizzate in cemento armato e dimensionate in ossequio alle prescrizioni del progetto strutturale sviluppato secondo le norme anti-sismiche vigenti (D.M. 17 gennaio 2018); esse saranno opportunamente impermeabilizzate nei lati contro terra.

2.3 STRUTTURA PORTANTE

Tutte le strutture portanti fuori terra e cioè travi, pilastri, solette delle scale e dei balconi, il vano ascensore ed ogni altra opera eseguita in cemento armato (prefabbricate e non), saranno realizzate secondo il progetto strutturale sviluppato nel rispetto delle norme anti-sismiche vigenti (D.M. 17 gennaio 2018);

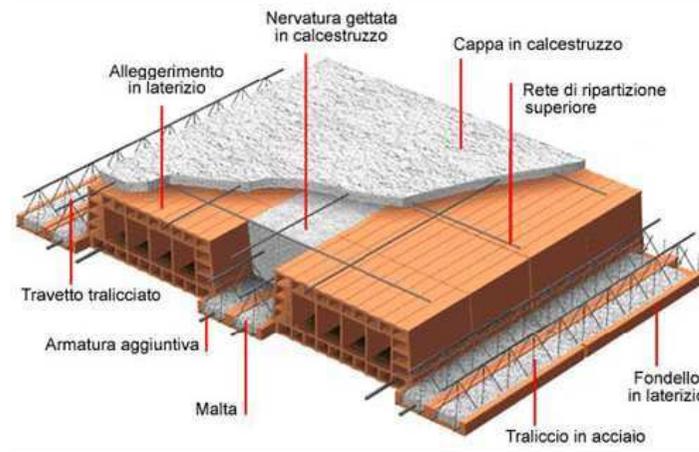
(ALTERNATIVA: fare struttura con blocchi tipo Isotek o ISOSPAN)

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

2.4 SOLAI E TETTO

Tutti i solai saranno realizzati nel rispetto delle norme vigenti (D.M. 17 gennaio 2018), sia per quel che riguarda i carichi che i sovraccarichi; i solai a copertura del piano cantina e autorimesse verranno realizzati in pannelli Predalles in c.a. alleggeriti con polistirolo, resistenti al fuoco REI 60', con intradosso a vista e non intonacati, mentre gli altri solai interpiano e quello sovrastante il vano ascensore verranno realizzati in latero-cemento e intonacati in opera all'intradosso.

La struttura portante del tetto a falde che costituisce copertura delle unità abitative dell'ultimo piano sarà invece realizzata con travi e travetti in legno lamellare a vista; le sue dimensioni deriveranno dai calcoli strutturali ed in osservanza delle norme vigenti (D.M. 17 gennaio 2018) sia per quel che riguarda i carichi che i sovraccarichi; sopra ai suddetti travetti verrà messo in opera un perlinato in legno abete e poi il pacchetto di cui oltre.



2.5 MURATURE PORTANTI

ALTERNATIVA: Le pareti portanti saranno realizzate in blocchi cassero in conglomerato di legno mineralizzato aventi conformazione ad H del tipo "Isotex" o similari sp. cm 38 (o cm 44?), posati a secco completi di blocchi in polistirene EPS con grafite, preinseriti e gettati in opera con calcestruzzo adeguatamente armato con barre di acciaio verticali ed orizzontali secondo le risultanze derivanti dai calcoli ed in osservanza delle norme vigenti (D.M. 17 gennaio 2018).

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

CAP. 3 OPERE DI COMPLETAMENTO

3.1 MURATURE DI TAMPONAMENTO ESTERNE E COIBENTAZIONE TERMICA

La muratura perimetrale dei piani in cui si trovano gli alloggi verrà realizzata mediante l'uso di blocchi di laterizio porizzato, spessore cm 30, con isolamento esterno del tipo "a cappotto".

L'isolamento termico degli edifici sarà comunque realizzato seguendo le indicazioni del Termotecnico incaricato dalla Committente, rispettando la Relazione Tecnica redatta dallo stesso professionista ai sensi della L. 10/91 e rispettando le normative energetiche in vigore (attualmente: DGR ER 1548 del 09/11/2020) che consentiranno all'edificio di rientrare nella **classe energetica "A4"**.

ALTERNATIVA: Le murature perimetrali esterne di tamponamento a partire dal piano terra saranno costituite da blocchi cassero in conglomerato di legno cemento del tipo "Isotex" o similari.

3.2 MURATURE DIVISORIE

Le murature divisorie tra le autorimesse e fra le cantine del piano interrato saranno realizzate con murature in blocchi cavi prefabbricati in cemento vibro-compresso o similari con finitura a faccia-vista con giunti stuccati, spessore 8 cm, resistenza al fuoco REI 60 ove previsto dalle norme specifiche.

Le pareti divisorie interne alle unità abitative saranno in mattoni forati dello spessore di cm 7/8 (12 cm nel caso delle pareti attrezzate di bagni e cucine) legati con malta di calce bastarda, rivestite con intonaco su entrambe le facce e con sottostante striscia di materiale fonoisolante per evitare la trasmissione dei rumori.

Le pareti che dividono un appartamento dall'altro saranno composte da un primo tavolato in laterizio avente spessore 12 cm, da uno strato di isolante termoacustico e da una seconda parete in muratura porizzata di spessore 15 cm, intonacate su entrambi i lati. Il Costruttore si riserva l'alternativa di eseguire tali divisori con blocchi tipo POROTON P 90 ID. In ogni caso la soluzione adottata rispetterà i requisiti termici ed acustici previsti dalle normative in vigore.

I divisori tra appartamento e pianerottolo scale saranno realizzate con la stessa stratigrafia di quelle realizzate tra diversi appartamenti, ma con un grado di isolamento termico superiore grazie all'aumento degli spessori isolanti ed al fine di ottemperare ai requisiti di legge.

3.3 COPERTURA

Il pacchetto di copertura ubicato sopra gli alloggi sarà costituito, oltre che dalla struttura portante in legno già descritta, partendo dal perlinato all'intradosso, da:

- Barriera al vapore
- Isolamento in lana minerale o pacchetto similare, secondo quanto previsto dalla L.10/91 e con spessori derivanti dai calcoli termotecnici che saranno depositati in comune
- Seconda Barriera al vapore

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

- Pannello in legno OSB/3
- Listelli in legno abete per ventilazione
- Pannello sandwich in lamiera grecata preverniciata di alluminio.

Invece la piccola porzione di copertura situata in corrispondenza del vano ascensore avrà sopra alla struttura portante in latero-cemento già descritta in precedenza, un pacchetto costituito da:

- Barriera al vapore
- Isolamento in lana minerale o pacchetto simile, secondo quanto previsto dalla L.10/91 e con spessori derivanti dai calcoli termotecnici che saranno depositati in comune
- impermeabilizzazione con doppia guaina bituminosa armata (una autoprotetta contro l'irraggiamento solare)

Una porzione del tetto sarà predisposta al ricevimento di pannelli fotovoltaici e/o solari atti alla produzione di energia alternative, il tutto seguendo i dettami della relazione termotecnica: posizione e dimensionamento saranno a discrezione della Società venditrice in funzione dei calcoli termotecnici.

3.4 LATTONERIE

Tutte le opere in lattoneria a vista (gronde, pluviali, scossaline, ecc.), anche a protezione dei fabbricati dall'acqua piovana, saranno realizzate in lamiera preverniciata di alluminio sp. 6/10

3.5 ISOLAMENTO TERMICO

Gli isolamenti termici dell'edificio saranno realizzati in conformità alla Relazione Tecnica di cui alla L 10/91 e con l'obiettivo di avere comunque alloggi in classe energetica "A4" ed in conformità all'attuale DGR ER 1548 del 09/11/2020 che prescrive edifici nZEB.

L'Edificio sarà realizzato applicando sistemi e accorgimenti energetici sia per quanto riguarda gli impianti, sia per l'isolamento termico, in modo da ottenere un notevole comfort ambientale e, soprattutto, di ridurre al massimo i costi di gestione.

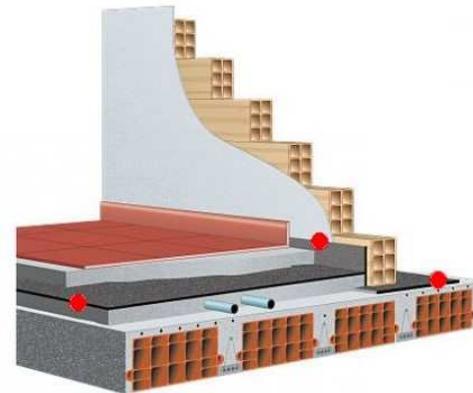
3.6 ISOLAMENTO ACUSTICO

Gli isolamenti acustici e le caratteristiche dei manufatti utilizzati a tale scopo risponderanno ai parametri dettati dal D.P.C.M 5/12/1997 (requisiti acustici passivi degli edifici) in modo da garantire il massimo confort acustico.

In particolare l'isolamento del rumore da calpestio fra i piani sarà garantito attraverso la realizzazione del cosiddetto "pavimento galleggiante" che si ottiene con l'interposizione, al di sotto del massetto su cui appoggia il pavimento e che copre l'impianto radiante, di uno strato di materiale composito (tipo Isolmant Biplus o similari) di spessore e caratteristiche adeguate che desolidarizza il solaio strutturale in latero-cemento armato dal sovrastante pacchetto, impedendo ai rumori da calpestio di raggiungere il piano sottostante; fasce di adeguata larghezza e dello stesso materiale, saranno risvoltate sulle pareti perimetrali a contatto coi bordi del massetto ed anche interponendole al di sotto delle pareti divisorie in

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

muratura, in corrispondenza del loro appoggio sul solaio.



L'isolamento dai rumori aerei provenienti da facciata, copertura e dai solai di interpiano sarà invece garantito 1) dalla consistente massa che caratterizza i vari pacchetti di tali strutture e dalle caratteristiche degli infissi.

Per eliminare i possibili rumori indesiderati provenienti dalle colonne verticali degli scarichi si utilizzeranno tubazioni fonoassorbenti che saranno racchiuse all'interno di cassonetti in laterizio, ove possibile nello spessore delle murature.

3.7 PROSPETTI ESTERNI

Le facciate esterne saranno rifinite in linea di massima secondo quanto riportato nei disegni del Permesso di costruire, cromie comprese; tuttavia la Società venditrice si riserva di apportare eventuali modifiche che si rendessero necessarie, a suo insindacabile giudizio.

Le murature di tamponamento esterno, definite come previsto al punto 3.1 precedente, saranno rivestite con un "cappotto in EPS" realizzato secondo gli spessori riportati nella relazione termotecnica e rifinito con strato di intonachino minerale metilsiliconico ad alta traspirabilità, spatolato rustico, antialga e antimuffa, con grana minima mm 1,50 conforme alla normativa vigente e nei colori a scelta della Società venditrice.

ALTERNATIVA: Le murature di tamponamento esterno, definite come previsto al punto 3.1 precedente, saranno rivestite mediante intonaco premiscelato a macchina a base cementizia con finitura al civile con paraspigoli in lamiera zincata; l'intonaco sarà poi tinteggiato con pitture

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

elastometriche o intonachino pigmentato con colore a discrezione della Società venditrice;

3.8 BALCONI E TERRAZZI

Le porzioni esterne delle unità (balconi, logge, terrazzi e portici), saranno pavimentati con piastrelle di gres porcellanato per esterni con superficie antiscivolo, compresi zoccoli battiscopa coordinati; la pavimentazione, individuata ad insindacabile scelta della Società venditrice per motivi di coordinamento con le facciate, non sarà passibile di personalizzazioni. Al di sotto della pavimentazione verrà eseguita una guaina elastica semiliquida a protezione del massetto cementizio che a sua volta sarà appoggiato su uno strato desolidarizzante, posato su una guaina bituminosa impermeabilizzante, incollata su un massetto.

3.9 SCARICHI - CANNE FUMARIE - ESALATORI

I condotti di fognatura interni agli edifici, sia verticali che orizzontali, saranno realizzati con tubi in PVC insonorizzati e resistenti alle alte temperature.

Le colonne discendenti verranno alloggiare in appositi vani e protette da fodere in forati di laterizio e comunque isolate con ulteriore materiale fonoassorbente; alcuni trasporti orizzontali potranno essere sospesi a soffitto del piano interrato. Le colonne di scarico dei bagni e delle cucine saranno realizzate fino all'estradosso del manto di copertura dei fabbricati per consentirne il regolare sfiato dell'aria, l'espulsione a tetto avrà luogo mediante comignoli antivento realizzati in lamiera preverniciata.

Le fognature orizzontali interrate, eseguite in PVC pesante serie UNI EN serie 1401-01 SN4, saranno separate per le acque bianche e per le nere e saranno munite di pozzetti di ispezione in c.a. ed alloggiare in appositi scavi e opportunamente protette con bauletto in sabbia o cls. a seconda dei casi. Per le condotte delle acque nere verranno installati sifoni tipo Firenze in cameretta di ispezione prima dell'allaccio della fognatura alla rete pubblica.

Le acque meteoriche verranno recapitate, dopo opportuna laminazione, nel collettore di pubblica fognatura in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

I bagni senza finestra saranno muniti di idonea ventilazione meccanica tramite aspiratore elettrico, comandato dall'accensione del punto luce del vano.

Le canne fumarie e gli esalatori saranno realizzati esattamente come previsti dai progetti impiantistici.

3.10 PARAPETTI, RINGHIERE, OPERE IN FERRO

I parapetti dei balconi potranno essere realizzati parte in muratura (in questo caso saranno tinteggiati e/o rivestiti con i medesimi materiali presenti anche nelle facciate esterne a discrezione della Società venditrice), parte in vetro stratificato come da indicazioni progettuali e parte con fioriere in c.a. prefabbricate: queste saranno fornite impermeabilizzate, ma prive del terriccio e di piantine.

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

Le recinzioni esterne in ferro, i corrimani e i parapetti delle scale e, comunque, tutti i manufatti da fabbro, saranno verniciati a totale ricoprimento; Le opere esterne in ferro saranno trattate con zincatura a caldo prima della verniciatura finale, il loro disegno sarà quello di progetto e sarà adeguato all'architettura dell'intero intervento.

Il cancello carrabile sarà anch'esso realizzato in ferro zincato a caldo e verniciato e sarà equipaggiato di motorizzazione per il comando a distanza. Ogni unità abitativa sarà dotata di due telecomandi ed una chiave per l'eventuale apertura manuale.

Il cancello pedonale, sarà dotato, invece, di elettroserratura e chiudiporta aereo. In corrispondenza di esso, sarà realizzato un manufatto dove saranno installati i campanelli di chiamata, il videocitofono, i casellari postali.

CAP 4 - OPERE DI FINITURA

4.1 SERRAMENTI SINGOLE UNITA' ABITATIVE



- Il portoncino d'ingresso agli alloggi sarà blindato classe anti effrazione 3, ad un'anta con luce netta di cm 90*210, dotato di

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

serratura di sicurezza antieffrazione con cilindro Europeo a 5 chiavi, con protezione antitrapano, pomolo esterno e maniglia interna in alluminio satinato, occhio magico, soglia mobile; sarà rivestito internamente con pannellatura prevista in bianco standard RAL 9001 o avorio RAL 1013 con la stessa finitura delle porte interne ed esternamente con pannelli in legno verniciato o laccato di colore a discrezione della Società venditrice. Tutti i portoncini di ingresso comprenderanno un isolamento termico ed acustico adeguato alla vigente normativa.

- Le **porte interne** saranno con anta in legno tamburato di spessore mm 45 circa, cieche, lisce in laminato in bianco standard RAL 9001 o avorio RAL 1013, complete di ferramenta, serratura e maniglie cromo satinato o acciaio ottonato. Le dimensioni delle porte avranno misure di cm (80*210) così da ottemperare alle normative in materia di superamento delle barriere architettoniche. Sono concesse ai Clienti, comprese nel prezzo, le porte scorrevoli inserite nel lay-out di progetto. Le porte di capitolato, comprensive delle maniglie, sono proposte ad un prezzo di listino massimo di €/cad 400,00

Le **finestre** e le **portefinestre** saranno ad ante in Alluminio, verniciato in tinta RAL a cura e scelta della Società venditrice, complete della ferramenta d'uso e maniglie in cromo satinato e composte da profili di sezione 65/75 mm a taglio termico e dotati di idonee guarnizioni; avranno apertura ad anta (a ribalta solo nei bagni e nelle cucine).

I vetri, rispondenti alle normative antinfortunistiche, energetiche ed acustiche, saranno del tipo stratificato, basso emissivo, camera con gas argon e, comunque, dotati delle stratigrafie e degli spessori dettati dal progetto energetico.

I serramenti avranno complessivamente queste caratteristiche:

- Permeabilità all'aria secondo EN 12207: CLASSE 4
- Tenuta all'acqua secondo EN 12208: CLASSE 9A
- Resistenza al vento secondo EN 12210: CLASSE C5

Gli infissi saranno dotati di sola predisposizione per le zanzariere, con l'esclusione delle grandi vetrate delle zone giorno.

- Il **sistema oscurante** sarà costituito da teli avvolgibili (tapparelle) alloggiati in un apposito cassonetto precoibentato annesso nella muratura, dotati di comando motorizzato solo per le grandi vetrate delle zone giorno, realizzati in alluminio preverniciato in tinta RAL a cura e scelta della Società venditrice; qualora le dimensioni del serramento non ne permettano la realizzazione (serramenti di grande luce delle zone giorno), le tapparelle saranno motorizzate o sostituite da pannelli oscuranti mobili in alluminio in tinta RAL a cura e scelta della Società venditrice.

4.2 SERRAMENTI LOCALI ACCESSORI O COMUNI

- Le **porte di accesso alle cantine** saranno in lamiera zincata e/o preverniciata complete di maniglia in plastica nera, serratura tipo Yale e di fori per l'areazione, dimensioni dell'anta circa 80*200 cm;
- Le **porte basculanti** delle singole autorimesse saranno in lamiera zincata complete di serratura tipo Yale e di fori per l'areazione e verniciate con colore a cura e scelta della Società venditrice. L'eventuale automazione sarà a carico della parte acquirente;
- I **portoni di ingresso condominiali** e quello del vano tecnico sul retro saranno a taglio termico, in alluminio preverniciato in

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

tinta RAL a cura e scelta della Società venditrice, pompa chiudiporta, con vetri di sicurezza antisfondamento spessore mm 11/12; solo quello dell'ingresso principale su strada sarà dotato anche di serratura elettrica.

- I **telai a vetri dei vani scala** saranno a taglio termico, in alluminio preverniciato in tinta RAL a cura e scelta della Società venditrice, dotati di parziali aperture ad anta o vasistas e completidi vetrocamera;
- Le **porte di accesso ai corridoi delle cantine** dal vano scale saranno costituite da un serramento in alluminio a giunto aperto avente sezione di 45/52 mm, preverniciato in tinta RAL a cura e scelta della Società venditrice, completo di doppia guarnizione in EPDM, maniglia, completo di cerniere e di tutti gli accessori d'uso; il serramento sarà completato da un pannello sandwich in alluminio da 25 mm

4.3 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I materiali saranno tutti di primaria Ditta; tipi e colori potranno essere scelti dall'acquirente sul campionario che verrà messo a disposizione dalla Società venditrice presso il fornitore designato.

Locali accessori al piano seminterrato: nelle cantine e nei corridoi di accesso saranno realizzati pavimenti in battuto di cemento; sono previsti zoccoli battiscopa in legno.

La pavimentazione delle autorimesse sarà del tipo industriale in calcestruzzo, di opportuno spessore ed armatura, con giunti di dilatazione; la finitura sarà realizzata mediante spolvero superficiale al quarzo e lisciatura con frattazzi metallici.

All'**interno degli appartamenti**, con l'esclusione dei bagni dove sarà possibile installare solo il grès di cui oltre, l'acquirente potrà scegliere diverse tipologie di pavimenti a piacere fra:

- piastrelle in grès porcellanato di primarie ditte formato 30x30, 50x50 cm per i prodotti con effetto marmo/pietra/cemento e formato 12,5x50, 15x90 cm per i prodotti effetto legno; le piastrelle saranno posate a correre e accostate, con prezzo di listino fino a Euro/mq. 20,00.
- legno di iroko o rovere prefinito, oliato/verniciato, dimensioni circa mm 120x900/1200 spessore 10, posato a correre con colla su massetto predisposto. Il prezzo di listino dei listelli potrà variare fino a Euro/mq. 38,00. Scelta possibile per le sole camere da letto.

I **bagni** saranno rivestiti su tutto il perimetro con piastrelle in ceramica smaltata, fino ad un'altezza di mt. 2,20 circa, con prezzo di listino fino ad Euro/mq. 20,00;

I **rivestimenti delle cucine** saranno in piastrelle di ceramica monocottura di primaria ditta e posati a fascia sulla parete attrezzata per un'altezza che andrà da mt. 0,80 a mt. 1,60 circa, con prezzo di listino fino ad €/mq. 20,00.

Androni d'ingresso e vani scala: L'androne d'ingresso ed i disimpegni di piano saranno pavimentati con piastrelle di gres porcellanato in formati medio grandi a cura e scelta della Società venditrice.

I gradini (alzata, pedata e scamilli) ed i ballatoi della scala condominiale saranno realizzati in pietra grigia tipo quarzite o similare ad insindacabile giudizio della Società venditrice, in marmo oppure con pezzi speciali di gres porcellanato.

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

Esterni: le pavimentazioni nelle aree di manovra e negli accessi carrai delle aree cortilizie saranno realizzate con idoneo autobloccante di colore e forma a discrezione Società venditrice.

N.B. A fine lavori verrà lasciato in dotazione per ogni alloggio 1,00 mq circa di ogni tipo di pavimento messo in opera nell'alloggio stesso.



Alcuni esempi di pavimentazioni

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.



4.4 ZOCCOLINI

In tutti i vani degli appartamenti, con esclusione di bagni e cucine (pareti rivestite), verrà messo in opera uno zoccolino battiscopa in legno tinto noce, o laccato con lo stesso colore delle porte, a scelta dell'acquirente con altezza cm 7 circa.

Nei ballatoi, negli androni d'ingresso e nel vano scale verrà messo in opera uno zoccolino dello stesso tipo del pavimento del vano scala.

4.5 SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie delle porte finestre ed i davanzali delle finestre di spessore cm 3 circa saranno in pietra grigia tipo quarzite o similare, levigate nelle parti a vista e munite di gocciolatoio.

Le soglie interne agli appartamenti di separazione tra legno e ceramica, saranno in ottone od in acciaio a discrezione della Società venditrice.

4.6 TINTEGGI

I tinteggi esterni e dei vani scala, ove è previsto l'impiego di intonaco civile, saranno eseguiti con pitture elastomeriche ad alta traspirabilità; le zone ove è previsto il c.a. a vista potranno, a discrezione della Società venditrice, non essere eseguiti tinteggi(

I cancelli, le cancellate, le ringhiere dei vani scale e tutte le opere in ferro, saranno verniciate con smalto opaco a perfetto ricoprimento, previa mano di antiruggine in quelle prive di zincatura.

I tinteggi dei vani interni agli alloggi saranno realizzati con pittura semilavabile traspirante atossica; i colori, di tonalità chiara, verranno scelti sul campionario che verrà predisposto dalla Società venditrice. (massimo due differenti tinte per alloggio).

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

4.7 INTONACI

Le pareti delle zone comuni interne ai fabbricati del piano seminterrato, escluse quelle in c.a., saranno intonacate con malta premiscelata. Le pareti delle zone comuni esterne ai fabbricati del piano seminterrato realizzate in c.a. saranno lasciate a vista e potranno, a discrezione della Società venditrice, non essere tinteggiate.

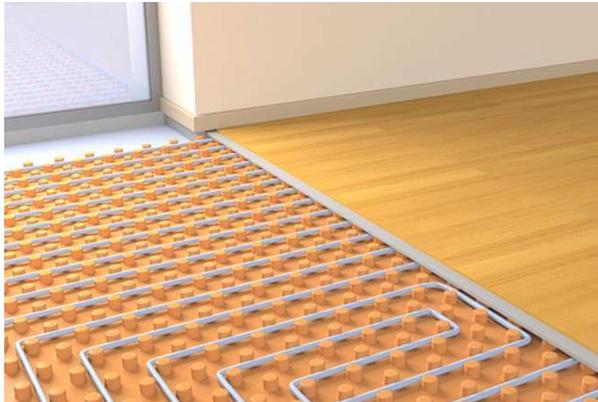
Tutti i vani delle unità immobiliari, pareti e soffitti, saranno intonacati al civile, con stabilitura e finitura, con prodotto premiscelato e con paraspigoli in lamiera zincata, così come gli ingressi, i vani scala, i pianerottoli delle zone comuni condominiali.

CAP 5 IMPIANTI

4.8 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO e CLIMATIZZAZIONE

Gli impianti di riscaldamento e climatizzazione saranno del tipo autonomo con produzione centralizzata e contabilizzazione individuale, di fatto è come se gli impianti fossero del tutto autonomi, alimentati anche dall'impianto fotovoltaico condominiale, verranno calcolati in piena osservanza delle norme sul contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici funzionale al conseguimento della classe energetica "A4".

Sarà realizzato un impianto termico autonomo con produzione centralizzata in pompa di calore con unità esterne ad inverter ad espansione diretta, ad elevato rendimento energetico, posta in un locale tecnico condominiale al piano seminterrato. Ogni unità abitativa sarà dotata nelle zone comuni di contabilizzazione autonoma delle calorie erogate, per cui ad ogni utente vengano attribuiti solo gli effettivi consumi. E' prevista la predisposizione di un impianto di trattamento acque.



La distribuzione del fluido caldo-freddo e dell'acqua calda sanitaria avverrà mediante tubazioni montanti poste in idonei cavetti tecnici.

L'impiantistica di riscaldamento interna degli alloggi sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura, installati su appositi pannelli isolanti e collegati a collettori dotati di valvole di taratura. L'impiantistica di condizionamento sarà del tipo a pannelli radianti, in alternativa avverrà mediante unità ventilate idroniche a vista del tipo wall a parete.

Verrà installata una singola unità per i bilocali e due unità (zona giorno e zona notte) per tutte le altre tipologie di unità immobiliari.

La regolazione dell'impianto di riscaldamento sarà gestita da un cronotermostato completo di valvola di zona, supportato da un termostato ambiente per il controllo della temperatura. Nei bagni sarà previsto, in aggiunta, un radiatore "scalda salviette" in tubolare di acciaio di colore bianco funzionante alla stessa temperatura dei pannelli radianti (impianto a bassa temperatura).

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

5.1 IMPIANTO DI TRATTAMENTO ARIA

Negli ambienti contemplati a progetto, sarà installato un sistema V.M.C. (ventilazione meccanica controllata) costituito da elementi decentralizzati a flusso alternato, con recupero di calore; l'impianto, a bassissimo consumo energetico ed impatto acustico, sarà destinato a garantire il corretto ricambio d'aria al fine di rimuovere CO₂ e inquinanti indoor e prevenire fenomeni di condensa e muffe, garantendo costanti la qualità e la salubrità dell'aria. Lo scambiatore di calore puntuale garantirà fino al 90% di efficienza termica.

Il sistema è progettato per consentire la periodica manutenzione dei filtri senza l'ausilio di personale specializzato.

5.2 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario sarà composto dalle distribuzioni idriche che riguardano acqua calda o fredda e da tutti gli apparecchi sanitari completi della relativa rubinetteria, nonché dalle relative tubazioni di scarico fino alla rete fognaria pubblica.

L'approvvigionamento dell'acqua potabile avverrà dall'acquedotto pubblico a partire dai contatori individuali.

All'entrata di ogni bagno, sarà installato un collettore di intercettazione da incasso a parete (con rubinetti di arresto), sia per le tubazioni dell'acqua calda, sia per quelle dell'acqua fredda. Le tubazioni di scarico saranno del tipo insonorizzato.

Verrà predisposto un impianto di filtrazione ed addolcimento centralizzato per la produzione di acqua calda sanitaria; altresì, nel locale tecnico condominiale, saranno posizionati gli eventuali serbatoi di accumulo coibentati nel numero e dimensioni prescritte dal progetto esecutivo dell'impianto. Le serpentine dei serbatoi sopra citati per la produzione di acqua calda saranno alimentati dai pannelli fotovoltaici condominiali posti sulla copertura.

Gli apparecchi sanitari saranno in porcellana smaltata bianca e del tipo con appoggio a pavimento.

Le apparecchiature in dotazione ai singoli servizi saranno:

Cucine: saranno dotate di un impianto di scarico per il lavello e di alimentazione acqua calda e fredda, da realizzarsi nella posizione indicata nel progetto e comunque tenendo conto dell'ubicazione della colonna di scarico e della colonna di esalazione. Verrà realizzato un rubinetto di arresto generale dell'alloggio.

Verrà predisposto un attacco lavastoviglie con impianto di alimentazione derivante dagli attacchi dell'acqua calda e fredda del lavello, mentre per lo scarico si utilizzerà il sifone del lavello stesso.

Bagni: saranno completi di:

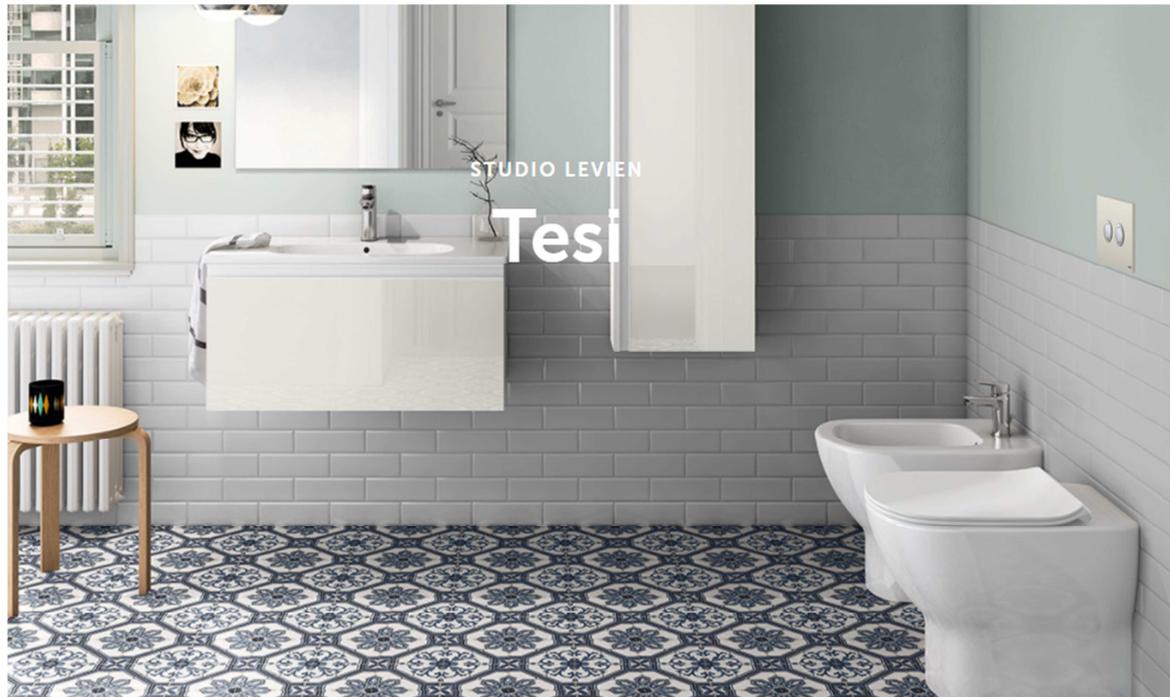
- n°1 lavabo con colonna o sospeso, della Ditta Ideal Standard mod. Tesi o similare;
- n°1 bidet a pavimento, della Ditta Ideal Standard mod. Tesi o similare;
- n°1 vaso a sedere a pavimento, della Ditta Ideal Standard mod. Tesi o similare; con cassetta ad incasso tipo Geberit a doppio flusso;
- n°1 piatto doccia in porcellana bianca cm 80 x 80 sp. cm 6,5 circa della Ditta Ideal Standard mod. Tesi o similare (fig. J); completo di asta

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

saliscendi per il soffione

- n°3 miscelatori monocomando (vasca o doccia, lavabo, bidet) della Ditta Grohe mod. Eurostyle o Eurosmart;
- n°1 attacco acqua calda e fredda per lavatrice con scarico;
- n°2 rubinetti di arresto;

Autorimesse: verrà installato un attacco acqua (senza scarico) con rubinetto portagomma.



Serie Tesi Ideal Standard

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.



Rubinetteria Ditta Grohe mod. Eurostyle



Rubinetteria Ditta Grohe mod Eurosmart

5.3 IMPIANTO GAS

Non è prevista alcuna distribuzione di gas metano; le cucine di tutti gli appartamenti dovranno essere, infatti, del tipo ad induzione.

5.4 IMPIANTO ASCENSORE

Sarà montato un impianto di ascensore automatico, a basso consumo energetico con cabina per 6 persone e di dimensione adeguata, al fine di poter ricevere una normale carrozzella per portatori di handicap, rispondente quindi alle normative in vigore ed in particolare alla L.13/89 e D.M. 236/89 e successive modifiche. Sarà dotato di porte di piano automatiche e scorrevoli, ritorno al piano in caso di black-out, sistema di comunicazione bidirezionale.

La cabina sarà dotata di illuminazione a LED e rifinita con materiali di pregio, dotata di specchio e rivestita internamente a scelta della Società venditrice, pavimentata con lo stesso materiale utilizzato nel vano scale.

L'ascensore sarà munito di accessori d'uso, impianti elettrici a norma, predisposizione di linea telefonica GSM e di tutti gli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento ed atti a garantirne la massima sicurezza.

Sarà messo in funzione a collaudo avvenuto e comunque solo dopo l'allaccio all'utenza telefonica e alla sottoscrizione del contratto obbligatorio di manutenzione che verrà stipulato dall'amministratore a nome del Condominio

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.



5.5 IMPIANTO TV

L'impianto di ricezione televisiva verrà dotato di antenna con impianto centralizzato a filtri elettronici ad ampiezza variabili per la ricezione dei canali digitali terrestri.

Sarà installata inoltre la parabola per la ricezione dei segnali satellitari, con posizionamento di una presa SAT in soggiorno per ogni alloggio. Sarà predisposto impianto Tv con ricezione satellitare. L'impianto prevede le sole tubazioni in corrugato, la scatola stagna per l'alloggio delle centraline/filtri e le zanche per il montaggio del palo antenna; sono esclusi dall'impianto: antenna, centraline, filtri, cavi e prese

5.6 IMPIANTO ALLARME

All'interno di ogni alloggio saranno predisposte le sole canalizzazioni per il successivo montaggio, a cura e spesa dell'acquirente, di un impianto di allarme del tipo volumetrico composto da un punto centralina all'ingresso, due punti per sensori interni (zona giorno e zona notte) ed un punto per sirena esterna posizionata a discrezione della Società venditrice.

5.7 IMPIANTO TELEFONICO

In tutti i locali degli alloggi ad esclusione di bagni, cucine e locali accessori in generale, sarà predisposta la sola canalizzazione per il successivo passaggio dei cavi telefonici (che sarà a cura e spesa della parte acquirente), con relativa scatola vuota.

La rete telefonica di ogni unità abitativa deriverà dalla cassetta posta al piano nell'area comune, la quale sarà collegata al box TELECOM posto in idonea posizione a cura della Società venditrice.

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

5.8 IMPIANTO ELETTRICO

Dal contatore dell'Energia elettrica, posizionato secondo le indicazioni dell'azienda erogatrice, verrà alimentato l'alloggio con interposte centraline di protezione magnetotermica e di protezione differenziale in conformità alle normative vigenti.

I copri illuminanti dei balconi, logge e terrazzi saranno a scelta della Società venditrice anche per tipologia, numero, posizione, qualità, ecc.

5.8.1 Impianti comuni

L'impiantistica elettrica generale prevederà:

- Quadro Elettrico Generale del Condominio;
- Impianto luci di sicurezza compresi i relativi apparecchi illuminanti di tipo autoalimentato;
- Impianto videocitofonico: l'unità di ripresa esterna, dotata di telecamera ad alta definizione a colori e contenete la pulsantiera dei campanelli, sarà posizionata in prossimità del cancello pedonale d'accesso al complesso; in corrispondenza dell'accesso all'edificio verranno posizionate le pulsantiere di ripetizione chiamata; le postazioni interne, dotate di monitor a colori, saranno dotate di tutti i pulsanti d'apertura necessari. In corrispondenza dei portoncini d'ingresso alle abitazioni saranno posti i campanelli di chiamata e le targhette portanome.
- Impianto di messa a terra e protezione dalle scariche atmosferiche generale di complesso;
- Impianto di illuminazione delle parti comuni al piano interrato: sarà realizzato mediante la fornitura e posa di apposite plafoniere con corpo in policarbonato e dotazione di lampade led. L'impianto sarà suddiviso in zone che saranno attivate da appositi rivelatori di presenza/passaggio oppure da pulsanti luminosi con temporizzazione.
- Impianto di illuminazione del percorso pedonale esterno e del vano scala: sarà realizzato mediante corpi illuminanti, posti in esterno o incassati, con accensione crepuscolare (esterno) o temporizzazione (vano scala). Essendo i corpi illuminanti elemento progettuale che garantisce l'uniformità architettonica ed estetica del complesso, la scelta degli stessi sarà effettuata dalla Società venditrice assieme al Progettista senza possibilità di personalizzazione degli acquirenti.
- Impianto di apertura automatizzata del cancello carraio: sarà realizzata solo la predisposizione con posa canalizzazioni e pozzetti, senza apparecchiature; è prevista solo l'apertura a chiave

5.8.2 Impianti privati

L'impianto elettrico generale a servizio delle singole unità immobiliari prevederà le seguenti dotazioni:

- Quadro Interruttore Generale Alloggio, da installarsi nelle immediate vicinanze del contatore Enel, dimensionato per una potenza fino a 6 kW ed equipaggiato con gli interruttori per l'alloggio e la cantina; collegamento all'impianto fotovoltaico ed al contatore GSE
- Linea di alimentazione alloggio in partenza dal Quadro suddetto;

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

- Linea di alimentazione specifica per la cantina e l'autorimessa;
- Quadro Elettrico Generale Alloggio, installato nelle immediate vicinanze dell'ingresso dell'unità e costituito da un centralino in poliestere da incasso a parete;
- Frutti per il comando luce e presa di marca BTICINO serie Living Now oppure VIMAR serie EIKON classic con frutti bianchi o neri e placche in tecnopolimero di colore bianco sabbia o nero;
- Scatola porta-frutti per impianti multimediali a 7 posti nel soggiorno per l'allacciamento delle prese per TV, DVD, ecc.
- Prese TV (Digitale Terrestre) funzionanti (compreso impianto di tipo condominiale);
- Prese TV SAT (Satellitari da parabola) n° 2 prese cablate (soggiorno e una camera o cucina) per le unità distribuite su un solo livello e n° 3 prese le unità disposte su due livelli;
- Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza;
- Allaccio collettori dell'impianto radiante a pavimento con testine elettrotermiche;
- Allaccio termostati e/o cronotermostati ambiente;
- Impianto domotico di base, eventualmente implementabile a carico del Cliente, comandato da centralini da posizionarsi nei pressi della porta d'accesso. E' compreso il modulo di apertura e chiusura dei sistemi oscuranti esterni delle sole vetrate grandi; i sistemi oscuranti integrati nei serramenti esterni saranno movimentabili separatamente mediante l'installazione di appositi comandi locali posti a fianco delle finestre.

La dotazione ordinaria dei punti luce/presa degli alloggi sarà quella descritta in seguito e comunque sarà rispondente al numero minimo di punti presa energia previsti dalla Norma CEI 64-8 (Classe 2); si chiarisce che la classe è assunta solo in relazione al numero di punti luce/presa con espressa esclusione dei contenuti domotici.

- Logge e balconi: alimentazione dei faretti da incasso a muro (questi compresi), 1 presa 10 A+T;
- Ingresso e soggiorno: 1 punti luce a due accensioni, 1 punto luce a tre accensioni, 1 presa TV ed 1 presa TV SAT, 5 prese 10 A+T, 1 presa telefono, 1 punto termostato, 1 unità interna dell'impianto videocitofonico;
- Cucina: 1 punto semplice, 1 punto per cappa aspirante, 4 prese 10 A+T, 2 prese 16 A+T con interruttore, 2 prese 16 A+T, 1 presa TV (o TV SAT).
- Disimpegno notte: 1 punto luce a tre accensioni, 1 presa 10 A+T.
- Bagni: 1 punto luce semplice, 1 uscita semplice per specchiera, 2 presa 10 A+T, campanello d'allarme;
- Camere da letto: 1 punto luce a tre accensioni, 5 prese 10 A+T, 1 presa telefono, 1 punto TV (o TVSAT).
- Cantina: 1 punto luce con plafoniera stagna ed una presa da 10 A+T;
- Autorimessa: 1 punto luce con plafoniera stagna e da una presa da 10 A+T;

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.



Bticino - Serie Living now

5.9 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto di pannelli a celle fotovoltaiche, sarà installato sulla copertura degli edifici; avrà la potenza pari a 1,0 KW per alloggio

Sarà composto di:

- moduli fotovoltaici omologati in Silicio con apposita struttura di supporto;
- inverter per la trasformazione della corrente continua in corrente alternata e per la connessione alla rete elettrica;
- collegamento al contatore di rete, cavi elettrici, impianto messa a terra;

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

- presentazione della pratica completa agli Enti preposti ai fini dell'allaccio alla rete;
- tutto quanto necessario a garantire il regolare funzionamento;

La Società venditrice potrà comunque variarne, insindacabilmente, la posizione e la tipologia in funzione di eventuali modifiche riguardanti la normativa in vigore o in funzione dell'ingresso sul mercato di soluzioni tecnologiche che dovessero essere ritenute più innovative e funzionalmente più adeguate al sistema impiantistico adottato.

Tale impianto agendo sulle varie utenze condominiali, andrà a migliorare l'efficienza energetica sia dell'impianto di riscaldamento che di condizionamento e conseguentemente delle singole unità immobiliari, oltre ad abbassare sensibilmente i consumi di energia elettrica di tutte le parti comuni quali ad esempio luci scale, luci esterne zone comuni, ascensore, cancelli motorizzati, ecc..



CAP 6 VARIANTI, MODIFICHE, SISTEMAZIONI ESTERNE, ONERI, VARIE, CONTROVERSIE

6.1 VARIANTI AL PROGETTO

La Società venditrice si riserva, e la parte acquirente accetta incondizionatamente, la possibilità di apportare al progetto qualsiasi tipo di variante anche consistente, nonché di destinazione e numero delle unità immobiliari, modifiche sia strutturali, urbanistiche che di sistemazione interna, nonché varianti alle facciate, scelte nei materiali, nei prodotti, negli impianti di capitolato, negli spessori di tutte le murature interne, parti comuni ed esterne, senza che questo possa dar luogo a richieste di risarcimenti od impedimenti da parte dei singoli acquirenti. Tutto ciò purché quanto sopra riportato non modifichi o pregiudichi in alcun modo la funzionalità delle unità già promesse in vendita, non arrechi comunque pregiudizio grave alle stesse, non si traduca in una diminuzione delle superfici compravendute.

Si precisa che il progetto allegato al PdC. non prevede gli esatti ingombri delle strutture portanti, delle canne fumarie in genere, delle

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

canne di aspirazione, di esalazione, delle colonne di scarico e delle varie reti quali gas/acqua, impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari, ecc., che la Società venditrice si riserva di dimensionare in modo preciso in fase esecutiva e di posizionare a suo insindacabile giudizio sia in proprietà privata, all'interno delle unità immobiliari compravendute, che nelle zone comuni condominiali, costituendo di fatto servitù.

6.2 SISTEMAZIONI ESTERNE

Le sistemazioni delle **aree esterne condominiali** risponderanno alle tavole progettuali e nello specifico:

- I percorsi pedonali saranno realizzati in autobloccante di cemento o piastrelle in gres porcellanato per esterni di colore, dimensioni e quant'altro ad insindacabile scelta della Società venditrice;
- Le aree verdi verranno sistemate con ultimo strato di terreno coltivo per la messa a dimora del manto erboso, cespugli, piante, ecc., le quali resteranno ad esclusivo carico e cura del condominio. Verrà inoltre installata in posizione a scelta della Committente, una presa d'acqua idonea con predisposizione elettrica per il futuro impianto di irrigazione automatico, il quale sarà realizzato a cura e spese del condominio..
- Le aree esterne comuni verranno ultimate con corpi illuminanti, a scelta della Società venditrice sia per tipo, quantità e per posizione. Tali corpi illuminanti verranno allacciati al contatore condominiale e saranno gestiti da crepuscolare.
- Si precisa che la Società venditrice si riserva la facoltà di modificare la delimitazione delle aree condominiali rispetto alla planimetria di progetto, al fine di apportare migliorie nella distribuzione degli spazi.
- Eventuali muri e recinzioni di confine esistenti, potranno essere mantenute ed utilizzate da parte della Committente;

Le sistemazioni delle **aree esterne in uso esclusivo** risponderanno alle tavole progettuali e nello specifico:

- Le aree verdi verranno sistemate con ultimo strato di terreno coltivo per la messa a dimora del manto erboso, cespugli, piante, ecc., le quali resteranno ad esclusivo carico e cura del futuro acquirente, il quale dovrà comunque in ogni caso concordare con la Società venditrice la tipologia di intervento onde evitare future problematiche e garantire uniformità progettuale. Verrà inoltre installata in posizione a scelta della Committente, una presa d'acqua idonea con predisposizione elettrica per il futuro impianto di irrigazione automatico, il quale sarà realizzato a cura e spese del futuro acquirente.
- Nelle posizioni definite dalla Società venditrice, verranno predisposte le canalizzazioni, i pozzetti di derivazione se necessari ed eventuali basamenti in cls. atti a ricevere il fissaggio dei corpi illuminanti esterni. Questi saranno scelti dalla Committente sia per il tipo, quantità e per posizione, per garantire uniformità progettuale tra le varie aree esterne. Gli impianti di illuminazione ed idrico di dette aree verranno collegati all'alloggio. La divisione tra le aree esterne degli alloggi e anche tra le aree condominiali, verrà realizzata con rete verde metallica plastificata con fittoni in ferro plastificato a "T", fissati su piccoli plinti in cls. La rete metallica resterà interposta ad una siepe di essenza sempreverde (tipo Carpino) irrigata con impianto goccia-goccia. La messa a dimora della siepe e l'impianto di irrigazione sono a carico della Committente.
- L'isola ecologica che nasconderà i cassonetti per la raccolta differenziata sarà posizionata in prossimità del limite del lotto

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

6.3 ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sono a carico dell'acquirente:

- l'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) di legge da applicare al momento dell'Atto di trasferimento di proprietà;
- le spese di rogito e di eventuale mutuo e consequenziali;
- le spese tecniche per il frazionamento, per l'accatastamento delle singole unità immobiliari;
- le spese tecniche per la formazione dei millesimi di proprietà e del regolamento di condominio;
- le spese tecniche per le relazioni tecniche per il Notaio;
- le spese tecniche per eventuali varianti dovute a modifiche interne alle singole unità immobiliari successive alla firma del preliminare di vendita e da presentare agli organi competenti.

Restano inoltre a carico alla parte acquirente anche:

- gli allacci (quote potenza, quote distanza, estendimento reti, ecc.);
- i contatori dell'acqua, della luce che dovranno essere pagati alle rispettive aziende erogatrici o rimborsate alla Società venditrice.

Saranno a carico della parte acquirente pro-quota millesimale tutte le spese condominiali necessarie alla formazione del condominio, inizialmente sostenute dalla parte venditrice:

- motorizzazione cancello;
- lampade e corpi illuminanti delle parti comuni e delle logge private;
- Videocitofono;
- contatori condominiali;
- casellari postali;
- contratti di manutenzione;
- pulizie scale.

6.4 AMMINISTRATORE E POLIZZE ASSICURATIVE

La Società venditrice si riserva la facoltà di nominare, per il primo anno, un Amministratore che sarà scelto nell'Albo della Provincia di Parma; questi potrà essere riconfermato o sostituito dall'assemblea condominiale; all'Amministratore nominato verrà corrisposto un compenso conforme alle consuetudini ed a carico delle unità facenti parte il complesso immobiliare

La Committente pagherà le spese condominiali riferite agli immobili rimasti invenduti nella misura del 50.

Gli edifici verranno consegnati dalla Società venditrice coperti da Polizza di Assicurazione R.C. per responsabilità civile di danni contro terzi, per incendio - scoppio - ecc.; questa avrà durata di un anno e la relativa spesa sarà a carico del Condominio.

Verrà stipulata inoltre, da parte della Società venditrice, la Garanzia Assicurativa postuma decennale prevista per legge, il cui premio verrà assunto dagli acquirenti in quota millesimale.

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

6.5 RAPPORTI FRA LE PARTI DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

La Società venditrice provvederà alla realizzazione del predetto Complesso Immobiliare anche appaltando le varie tipologie di opere da eseguire a Ditte specializzate e qualificate che risponderanno del loro operato unicamente alla Società venditrice.

Qualsiasi rapporto fra la Società venditrice ed i futuri acquirenti (ordini di lavori di varianti, modifiche, sostituzioni e quant'altro) dovrà essere 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 dell'impresa o con le ditte appaltatrici.

E' facoltà della parte acquirente apportare varianti interne al progetto iniziale dell'alloggio compravenduto, previa approvazione della Società venditrice e della D.L. che ne valuteranno l'ammissibilità in relazione all'entità delle modifiche richieste ed ai tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere.

I suddetti lavori verranno realizzati dalla Società venditrice solo ed esclusivamente dopo l'approvazione per iscritto di un preventivo di spesa da parte dell'acquirente.

Tali importi saranno saldati alla Committente per il 50% alla sottoscrizione del preventivo di spesa e per il restante 50% a saldo al momento della consegna delle unità immobiliari, la quale avverrà con apposito verbale.

Non sarà possibile da parte dell'acquirente eseguire eventuali lavorazioni, forniture di arredi e complementi vari, ecc., prima dell'avvenuta consegna delle unità immobiliari.

Per motivi di sicurezza **è vietato all'acquirente l'accesso al cantiere**, fatto salvo il benessere e l'accompagnamento di un soggetto designato dalla Società venditrice o dalla Direzione Lavori.

6.6 RAPPORTI FRA LE PARTI DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

La consegna delle unità immobiliari sarà effettuata, previa pulizia delle stesse, dalla Società venditrice entro i giorni stabiliti contrattualmente, che si intendono lavorativi, escludendo quindi i festivi, sospensioni dovute a scioperi, condizioni climatiche avverse e od altre cause di forza maggiore.

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 o imperfezioni 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; la persistenza di eventuali difetti di piccola entità che non pregiudichino l'immediata e completa fruizione dell'alloggio saranno comunque eliminati nel più breve tempo possibile.

La Società venditrice ha la facoltà di ultimare le finiture delle aree comuni in epoca successiva alla consegna delle singole unità immobiliari: ciò al fine di evitare che le attività di trasloco dei singoli acquirenti possano danneggiare i lavori appena eseguiti.

6.7 CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti nonché quelle promosse da e nei confronti delle parti, comunque relative al

CD9 – PALAZZINE-BIFAM.

presente rapporto, sarà sottoposta in primis ad un tentativo obbligatorio di conciliazione, secondo il disposto di legge. 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.

6.8 VARIE

Sono tollerabili e quindi non contestabili dalla parte acquirente, nell'esecuzione di tutte le opere di completamento e finitura a perfetta regola d'arte, quelle minime imperfezioni dovute alle esecuzioni manuali delle opere realizzate quali a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo: piccole cavillature negli intonaci anche non perfettamente livellati (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 compattezza nei pavimenti, rivestimenti, tinteggi, serramenti, ecc.

Tutto quanto previsto nel presente Capitolato Speciale dei Lavori che non verrà posato, fornito, eseguito, ecc., anche per scelta dell'acquirente, non potrà essere detratto.

Langhirano lì

Letto confermato e sottoscritto per accettazione.

Parte Venditrice

Parte Acquirente