

Condominio “MARCONI”

Capitolato di vendita

Via Bixio 59 - Parma



1 PREMESSA

Il presente capitolato di vendita riguarda le opere relative alla costruzione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale denominato "Condominio Marconi".

L'edificio si sviluppa su tre piani abitabili e negozi più eventualmente sottotetto: al piano seminterrato sono insediati, le cantine.

L'accesso all'atrio del fabbricato avviene a piano terra direttamente dal marciapiede pubblico attraverso un piccolo portico. Dal piano terra, si accede agli appartamenti dei piani superiori e al mediante la distribuzione verticale (scale e ascensore).

L'ingresso carrabile è diretto su strada pubblica.

I lavori saranno eseguiti in conformità alla scia da presentare al comune di Parma, nel rispetto del regolamento edilizio vigente e sulla base delle disposizioni impartite dai tecnici comunali competenti e dai professionisti incaricati dalla Società committente i lavori.

Progetto architettonico:	Studio AUS
Progetto strutturale:	Ing. Andrea Boni
Progetto termoidraulico:	Ing. Giuseppe Fontechiari
Direzione Lavori	Ing. Zermani Pierangelo

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione dei Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

1.1 Localizzazione

Il fabbricato è ubicato nel centro storico della città di Parma all'angolo fra strada Nino Bixio e borgo San Giuseppe, Via Turchi,



2 DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE

2.1 Opere strutturali

La struttura portante del Fabbricato è realizzato in sassi e mattoni pieni.

I solai dei piani in travi e travetti di legno, che verranno consolidati mediante la posa di connettori, rete elettrosaldata e getto in cls secondo le indicazioni della D.L.

La parte dei solai demoliti, saranno ricostruiti utilizzando le travi principali e la sostituzione dei travetti secondari e assito atto a ricevere il getto di cls di consolidamento.

2.2 Opere di completamento

2.2.a Muratura di tamponamento

I muri perimetrali dell'edificio sono realizzati esternamente in sasso e mattoni intonacati, internamente sarà eseguito un cappotto secondo le specifiche tecniche riportate nel computo per opere ECOBONUS 110% nel rispetto della normativa vigente in materia di contenimento energetico e dei requisiti acustici passivi degli edifici.

2.2.b Murature divisorie fra singole unità immobiliari

Le murature divisorie tra le singole unità abitative sono realizzate da pareti a secco e muratura esistenti in sasso e mattoni secondo progetto e prescrizioni tecniche impartite dalla Direzione dei Lavori.

2.2.c Pareti divisorie interne alle singole unità immobiliari

Le pareti divisorie interne delle singole unità immobiliari sono realizzate con pareti a secco di spessori idonei, secondo progetto e prescrizioni tecniche impartite dalla Direzione dei Lavori.

2.2.d Pareti divisorie cantine, locali tecnici e box auto/autorimesse

Le pareti divisorie di cantine, locali tecnici e box auto sono realizzate con blocchi di cemento a vista e con classe di resistenza specifica al fuoco secondo progetto, oppure con opere a secco con i criteri necessari alle specifiche.

2.2.e Intonaci

Gli intonaci sono di tipo premiscelato a base di calce e cemento (rifinito al civile) e/o a scagliola per tutti i locali abitabili e locali condominiali di collegamento verticale e disimpegno, ad esclusione dei vani cantina, autorimessa e locali tecnici. L'intonaco tradizionale di rivestimento delle murature può essere sostituito con sistemi a secco mediante l'utilizzo di lastre di gesso rivestito dello spessore di 12,5 mm.

2.2.f Copertura

La copertura del fabbricato è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. Essa è costituita da idoneo isolamento termico, adeguato trattamento impermeabilizzante e completata con manto/rivestimento in coppi.

2.2.g Opere di lattoneria

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permettere il convogliamento agli scarichi sono realizzate in alluminio preverniciato.

2.2.h Isolamenti termico

La coibentazione del fabbricato è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

2.2.i Isolamento acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, sono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti (tappetino), nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali.

2.2.1 Scarichi verticali – Esalatori - Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti.

Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Parma.

2.3 Opere di finitura

2.3.a Finitura pareti esterne

Le pareti esterne saranno intonacate e tinteggiate come richiesto dalla D.L.

2.3.b Sottofondi e Massetti

La copertura delle tubazioni a pavimento è realizzata mediante getto di massetto in cemento alleggerito autolivellante.

Il massetto sottopavimentazione o di posa è in sabbia e cemento, atto a ricevere la posa del pavimento.

2.3.c Pavimenti

L'atrio d'ingresso dell'edificio, le rampe scale, i pianerottoli e i disimpegni distribuzione condominiale dei piani abitativi sono rivestiti in pietra naturale (botticino, biancone, pietra di Luserna, porfido, quarzite, diorite) e con finitura antisdrucchiolo ove prevista dal progetto e secondo indicazione della Direzione dei Lavori.

La scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti degli appartamenti viene effettuata dall'acquirente sulla base di una campionatura che è messa a disposizione dalla società venditrice presso l'esposizione del rivenditore preventivamente indicato.

I materiali sono tutti di prima scelta commerciale e sono posati a colla; la posa dei pavimenti è prevista dritta ("a sorella" o "a correre") e senza fuga.

Per i pavimenti del soggiorno, della cucina o angolo cottura, delle camere da letto e dei disimpegni sono disponibili:

- piastrelle in monocottura o gres porcellanato (effetto pietra) di forma quadrata o rettangolare, con pezzatura 30x30 cm o 30x60 cm;
- piastrelle in gres porcellanato (effetto legno) di dimensioni 15X60 cm o 15x90 cm;
- I pavimenti dei balconi, logge e terrazzi sono in gres porcellanato, di forma quadrata o rettangolare posate a seguito di adeguata impermeabilizzazione eseguita con due strati di guaina impermeabilizzante risvoltata sui muri: tale pavimentazione può essere sostituita da pavimentazione galleggiante secondo indicazioni impartite dalla Direzione dei Lavori. I pavimenti dei percorsi pedonali esterni presentano finitura antisdrucchiolo.

2.3.d Rivestimenti

Tutte le pareti dei bagni e le pareti attrezzate delle cucine sono rivestite in ceramica monocottura di formato regolare, dimensioni cm. 20x40 o cm 20x50 o similari: i bagni presentano rivestimento con altezza di cm 200 circa, le cucine con altezza cm 160 circa.

2.3.e Zoccolini/battiscopa

Su tutte le pareti dei locali abitabili in cui non sono previsti rivestimenti sono messi in opera zoccolini/battiscopa in ramino tinto noce, rovere o laccato bianco con altezza di 6/7 cm.

2.3.f Serramenti esterni

I telai a vetri degli alloggi sono apribili ad anta, come previsto dal progetto esecutivo, in Legno di spessore adeguato e completi di vetri e ferramenta: il tutto a totale scelta e discrezione della Direzione dei Lavori seguendo le specifiche richieste dalle norme relative al 110% Ecobonus.

I vetri sono del tipo vetrocamera basso-emissivo.

I serramenti sono completi scuri esterni in legno e non sarà previsto alcun tipo di oscuramento interno.

Tutti i colori sono a scelta della Direzione dei Lavori.

2.3.g Serramenti interni

Le porte d'ingresso degli appartamenti, sono blindate con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterni liscio laccato o laminato in colore a scelta della Direzione dei Lavori e pannello interno coordinato con la finitura delle porte interne.

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni 70/80 x 210 cm, sono previste tamburate a nido d'ape, in laminato (tinta rovere sbiancato, color bianco e altri colori su campionatura predisposta), ad un battente e ove previsto dal progetto a scomparsa interno muro o a libro, cieche, lisce, con coprifili ad incastro, dello spessore di 45 m, complete di maniglie in acciaio cromo satinato e serratura.

La scelta delle porte e maniglie viene effettuata dall'acquirente sulla base di una campionatura che è messa a disposizione dalla società venditrice presso l'esposizione del rivenditore preventivamente indicato.



I portoncini d'ingresso condominiale sono corredati di apriporta elettrico.

Le porte delle cantine e dei locali tecnici sono in lamiera zincata, complete di ferramenta e serratura: ove previsto dalle normative in materia di prevenzione incendi sono installate porte di adeguata resistenza al fuoco.

2.3.h Vetri

I vetri dei serramenti esterni sono di tipo a "vetrocamera" con trattamento basso emissivo secondo quanto indicato dal progetto e antinfortuno/di sicurezza ove previsto da progetto esecutivo.

Il vetro dei parapetti sono del tipo stratificato e dello spessore adeguato al fine di garantire la resistenza prevista dalle normative in materia di sicurezza.

2.3.i Soglie e davanzali

Saranno ripristinati i davanzali esistenti in piastrelle di cotto secondo indicazioni della D.L.

2.3.l Tinteggio e verniciature

Gli appartamenti sono tinteggiati con idropittura lavabile, tinte chiare/tenue a scelta dell'acquirente (avorio, crema, grigio, panna, etc), a due mani previa adeguata preparazione della parete.

Il vano scala è trattato con tinteggio a pigmenti al quarzo o con idropittura lavabile: i colori sono a scelta della Direzione dei Lavori.

Tutte le opere in metallo sono verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche previo adeguato

trattamento antiruggine: i colori sono a scelta della Direzione dei Lavori.

2.3.m Opere da fabbro

Le ringhiere e i parapetti ove previsti dal progetto sono eseguiti su indicazione della Direzione dei Lavori.

A protezione dei contatori se esterni, è prevista la fornitura in opera di idoneo armadietto con sportelli in ferro zincato e/o alluminio verniciato del colore a scelta della Direzione dei Lavori.

2.3.n Cassellari postali

In prossimità dell'ingresso condominiale al piano terra, all'interno o all'esterno, secondo indicazioni della Direzione dei Lavori, è collocato il casellario postale con cassette indipendenti per ogni unità abitativa, complete di sistema antiprelievo, con buona capacità contenitiva e tenuta all'acqua garantita. Spesa da rimborsare alla società venditrice.

DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi. Al fine di ottenere la certificazione Nzeb.

2.4 Impianto riscaldamento/raffrescamento

Ogni alloggio è dotata di impianto di riscaldamento autonomo come da computo Sismabonus e Ecobonus.

Il calore per la climatizzazione invernale ed estiva nonché la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da un sistema in pompa di calore aerotermica ad altissima efficienza energetica funzionante con compressore ad energia elettrica

Saranno eseguite le opere di sola predisposizione per il raffrescamento.

2.5 Impianto idrico-sanitario

I servizi igienici sono serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione interna alimentata dalla rete cittadina e da acqua calda di consumo la cui produzione avviene indipendentemente per ogni unità immobiliare tramite bollitore ubicato in prossimità dell'alloggio.

Le reti di distribuzione sono in multistrato e coibentate secondo le prescrizioni progettuali.

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

Bagni

- lavabo bianco cm 55/60/65 completo di miscelatore monocomando con saltarello e piletta, attacchi cromati, sifone e scarico;
- bidet sospeso bianco, con scarico a parete, completo di miscelatore monocomando con saltarello e piletta, attacchi cromati, sifone e scarico;
- vaso bianco sospeso con scarico a parete, completo di sedile in pvc pesante, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit o similari;
- piatto doccia cm 80x80 o cm 70x90 come indicato nel progetto esecutivo, di colore bianco, completo di miscelatore monocomando, set asta doccia con supporto scorrevole doccia con flessibile o soffione: in alternativa, ove gli spazi lo permettono, è possibile installare vasca da bagno di dimensioni cm 70x160/170.

Lavatrice/lavanderia

- sola predisposizione delle adduzioni acqua fredda e relativo scarico sifonato;

Cucine/angoli cottura

- adduzioni acqua calda-fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie.

È prevista una sola predisposizione punto acqua esterno per ogni unità immobiliare in corrispondenza di un terrazzo/loggia.

La scelta dei sanitari e della rubinetteria viene effettuata dall'acquirente sulla base di una campionatura che è messa a disposizione dalla società venditrice presso l'esposizione del rivenditore preventivamente indicato; parte della campionatura è riportata di seguito:

Sanitari:

- marca "Pozzi-Ginori" serie "Fantasia 2" o "Colibrì 2";
- marca "Dolomite" serie "Gemma 2";
- similari.

Rubinetteria

- marca "Ponsi" mod. "Ecostyle";
- marca "Cisal" mod. "New Oceano";
- similari.



2.6 Rete scariche acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene silenziate tipo Geberit-silent o similare, installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

2.7 Impianto elettrico-telefonico-allarme-TV

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio.

L'impianto elettrico è realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti e in conformità alla normativa CEI 64-8 V3 per il raggiungimento del livello 1.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia in tutti i locali d'abitazione, nel vano scala e nei locali

condominali. Sarà del tipo esterno nei locali cantina, locali tecnici nel rispetto delle normative vigenti.

Dotazione impianti elettrici appartamenti

Soggiorni/pranzo

- n.1 punto luce deviato
- n.1 punto luce semplice
- n.4 presa 10/16A
- n.1 predisposizione canalizzazione telefono
- n.1 presa TV/Satellite
- n.1 punto citofono completo

Cucine

- n. 1 punto luce semplice
- n. 1 punto luce invertito
- n. 4 prese 10/16A
- n. 1 presa TV
- n. 1 predisposizione canalizzazione telefono

Angoli cottura

- n. 4 prese 10/16A

Camere letto (matrimoniale e singola)

- n. 1 punto luce invertito
- n. 1 punto luce semplice
- n. 4 presa 10/16 A
- n. 1 presa TV
- n. 1 predisposizione canalizzazione telefono

Disimpegni/corridoi

- n. 1 punto luce deviato
- n. 1 presa 10/16 A

Bagni

- n. 2 punto luce semplice
- n. 2 prese 10/16 A

Lavanderia (ove presente)

- n. 1 punto luce semplice
- n. 2 prese 10/16 A

Ripostiglio (ove presente)

- n. 1 punto luce semplice
- n. 1 presa 10/16 A

Balconi, logge e terrazzi

- n.1 punto luce semplice
- n.1 presa 10/16A IP55
- n. 1 corpo illuminante (luminoso) secondo scelta della Direzione dei Lavori

Sottotetti (ove presenti)

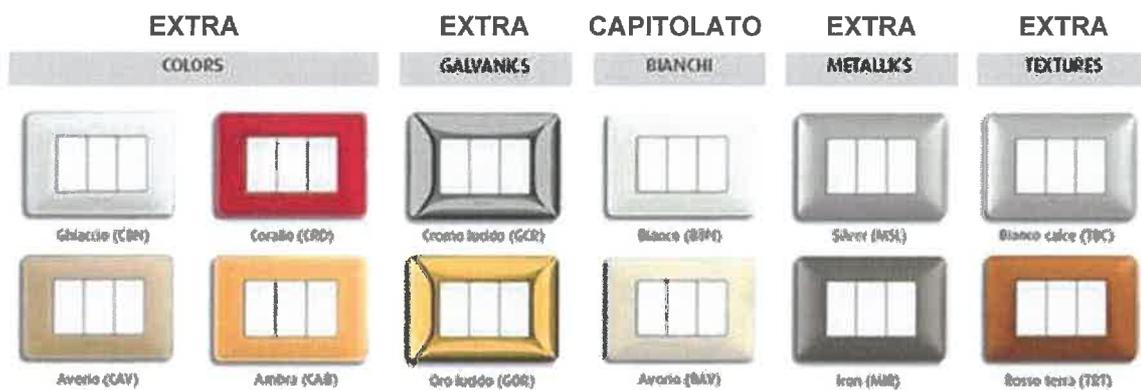
- n. 1 punto luce invertito
- n. 1 punto luce semplice
- n. 4 presa 10/16 A
- n. 1 presa TV
- n. 1 predisposizione canalizzazione telefono

Cantine

- n.1 punto luce semplice
- n.1 presa 10/16°
- Box auto
 - n.1 punto luce semplice
 - n.1 presa 10/16A

Generale

- Quadro elettrico u.i.
- Termostati ambiente
- Videocitofono
- Canalizzazioni
- Linee elettriche
- Messa a terra impianto secondo norme
- Apparecchi di comando B-ticino serie "Matix" o similari



Gamma placche "MATIX"

2.7.b Impianto di allarme

Ogni unità immobiliare è fornita di una predisposizione per sistema di allarme di tipo volumetrico.

2.7.c Impianto telefonico

La rete telefonica di ogni unità immobiliare fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scala e/o disimpegno condominiale. La colonna montante di ogni scala fa capo al box Telecom posto al piano interrato o terra. Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

2.7.d Impianto TV e telecomunicazione

Viene inoltre predisposto impianto centralizzato TV-satellitare, con onere a carico di ogni singola unità immobiliare di € 500,00 iva esclusa, da formalizzare e liquidare anteriormente all'atto definitivo di compravendita.

2.7.e Utenze comuni

Le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, i corridoi delle cantine, l'illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, l'illuminazione della corsia di accesso ai box auto/autorimesse sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari.

L'impianto di illuminazione è realizzato con corpi illuminanti/luminosi a scelta della Direzione dei Lavori: quello interno è comandato da pulsanti luminosi e temporizzati per lo spegnimento automatico mentre quello esterno è controllato da comando crepuscolare o sistema programmabile.

2.7.f Impianto fotovoltaico

Sulla copertura del fabbricato è installato l'impianto fotovoltaico condominiale con potenza di picco equivalente a quanto richiesto dalla DAL EMR 156/08 e s.m.i.

2.8 Impianti cottura

Il fabbricato non prevede la fornitura e la distribuzione di gas.

Tale scelta prevede/comporta che la cottura degli alimenti avvenga per mezzo di piastre ad induzione alimentate dall'energia elettrica: tale soluzione oltre ad avere un rendimento molto alto in quanto non vi è dispersione di calore nell'ambiente come con i fornelli a gas, elimina i rischi dovuti a eventuali fughe di gas semplificandone la praticità di pulizia.

2.9 Impianto ascensore

Gli impianti degli ascensori sono a carico degli acquirenti

3 ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

Sono a carico degli acquirenti le spese di rogito e consequenziali, nonché le spese tecniche per l'accatastamento delle singole unità immobiliari, fin da ora fissate in Euro 2.000 + I.V.A. per ogni singolo alloggio; le spese per allacci alle utenze luce ed acqua, le spese pro-quota per casellari postali ed illuminazione condominiale.

Tali spese verranno formalizzate e liquidate prima dell'atto definitivo di vendita.

Annotazioni ed avvertenze

Sono tollerabili le piccole imperfezioni, quali piccole cavillature degli intonaci soprattutto in corrispondenza dei giunti dei cementi armati o delle pareti e ciò a causa degli inevitabili assestamenti strutturali.

Si precisa che il presente capitolato è da ritenersi valido per le opere ancora da eseguire all'interno dei singoli alloggi; per le opere già realizzate si fa riferimento allo stato di fatto al momento dell'acquisto.

Colori e tipologie in genere rappresentate nelle immagini sono da intendersi puramente indicativi così come le immagini virtuali (render) degli esterni, che possono subire variazioni a discrezione della Direzione dei Lavori.

Letto, confermato e sottoscritto per accettazione

Parma, il _____

Parte Venditrice _____ Parte Acquirente _____

Aggiornato al/..... 2022