

VILLETTE LEVANTE
INTERNA A COMPARTO "C8" – COLLECCHIO OVEST – LOTTO "C2"
VIA FIRENZE AI CIVICI 15,17,19,21



CAPITOLATO VENDITE

PREMESSE

Art. 1 – UBICAZIONE

I fabbricati sono ubicati in Collecchio, via Firenze, all' interno di comparto denominato "C8" Collecchio Ovest – Lotto C2 del comune di Collecchio.

Art. 2 – OGGETTO DELL'INTERVENTO

I lavori consistono nella realizzazione di n.2 ville bifamiliari a destinazione civile abitazione, per un totale di n. 4 unità abitative e di tutte le opere esterne e di sistemazione cortilizia, da completare secondo le condizioni stabilite dal presente capitolato speciale e i particolari tecnici.

Gli edifici sono composti da n.2 piani abitativi fuori terra con autorimesse al piano terreno.

Art. 3 - NORME GENERALI

E' fatto diritto alla Società venditrice di apportare al progetto tutte quelle modifiche volumetriche, strutturali ed estetiche che venissero riconosciute necessarie od imposte dalle autorità competenti o dalla Direzione Lavori.

Oltre a ciò è prevista la possibilità della sostituzione, previa comunicazione all'acquirente, di tutti quei materiali previsti nel presente capitolato di vendita che non fossero reperibili sul mercato, con altri materiali di similari caratteristiche e pregio.

Qualora le descrizioni sotto riportate indichino più materiali o soluzioni, la scelta si intende attribuita alla Società venditrice o al Direttore dei Lavori, che si riserva di intonarli alle particolarità estetiche dell'edificio.

Non verrà consentita nessuna opera eseguita da personale direttamente contattato dall' acquirente.

STRUTTURA DEL FABBRICATO

Art. 4 - SCAVI

La quota di profondità dello scavo di sbancamento e degli scavi di fondazione, sono state fissate dalla relazione geologica e geotecnica in relazione alle quote di progetto e all'altezza delle travi di fondazioni, stabilite dal calcolatore dei cementi armati.

Art. 5 - FONDAZIONI E RIEMPIMENTI

Riempimento scavi di fondazione con calcestruzzo a resistenza garantita, pari a quella richiesta dai calcoli statici, realizzazione di platea armata o travi rovesce, come prevista nei disegni esecutivi strutturali eseguiti dal tecnico abilitato.

Art. 6 – MURATURE PORTANTI E TAMPONAMENTI

La struttura portante sarà del tipo a telaio in c.a. con pilastri e travi, oltre a solai in latero-cemento.

I tamponamenti saranno realizzati secondo i particolari esecutivi riportati nelle tavole di progetto esecutivo.

In particolare i tramezzi interni alle singole unità immobiliari saranno realizzati con forati o doppio uni in laterizio di sp. pari a 8/12cm con malta di calce cementizia e sabbia.

Sotto le pareti divisorie verranno collocate strisce di guaine bituminose atte a limitare la propagazione dei rumori

I muri divisorii a separazione degli alloggi nelle porzioni abitative, se non portanti, saranno costituiti da due pareti, una di spessore 12 cm in blocchi di laterizio tipo doppio uni intonacata anche all'interno (rinzaffo 2 cm) e l'altra in forati spess. cm. 8, con interposto pannello rigido in fibre minerali (spessore 8 cm) ad assicurare di rientrare nei termini fissati per legge. In dette pareti sarà assicurata la continuità della malta cementizia su tutti e quattro i lati degli elementi in laterizio. Nella realizzazione delle canalizzazioni dell'impianto elettrico in dette pareti, si dovranno seguire tutte le indicazioni che verranno fornite dalla DL, per quanto riguarda l'abbattimento della trasmissione dei rumori, si cercherà, per quanto possibile, di non indebolire le suddette pareti divisorie con gli impianti elettrici ed idraulici.

La trasmittanza termica allo stato asciutto delle murature non sarà superiore a quanto riportato negli elaborati della Legge 10/91.

Art. 7 – OPERE IN CEMENTO ARMATO

Tutte le travi, i pilastri e le solette delle scale, ossia i calcestruzzi per qualsiasi tipo di opere in c.a. saranno eseguiti secondo le prescrizioni del calcolatore delle opere in c.a. e quanto previsto nel progetto delle strutture, come da disegni strutturali esecutivi.

Saranno comunque oggetto di prove eseguite sui campioni prelevati in sito, a cura di laboratorio ufficialmente riconosciuto e autorizzato.

Art. 8 - SOLAI

I solai interpiano saranno in latero-cemento ad armatura lenta, come da progetto strutturale e conformemente ai calcoli statici.

A pavimento di ogni solaio sarà inserito un materassino isolante acustico anticalpestio, costituito da pannello in rotoli dello spessore di 6 mm denominato ISOLMANT Underspecial o similare.

Le travi, i cordoli, le solette per le scale verranno eseguiti in c.a. come da disegni strutturali esecutivi.

Art. 9 – COPERTURA

Il tetto sarà in legno lamellare e costituito come segue:

- orditura in legno lamellare sbiancato internamente e color noce in esterno, mordenzato e verniciato, realizzata su progetto strutturale;
- perlinato di abete in legno sbiancato internamente e color noce in esterno sp.2cm;
- Barriera al vapore, posata parallelamente alla gronda, a secco e sigillata nelle sovrapposizioni;
- isolamento in lastre termoisolanti interposte fra magatelli posati nel senso ortogonale alla pendenza del tetto del tipo e spessore riportato nella relazione di calcolo delle dispersioni di cui alla L. 10/91;
- Membrana impermeabile traspirante come indicata nei particolari costruttivi di progetto;
- Pannello OSB sp.1,5/2cm;
- Ondulina sottocoppo e coppo del tipo antichizzato in singolo strato;

In copertura sarà previsto un sistema di ancoraggio per le eventuali future manutenzioni (Linea vita permanente).

Le grondaie, pluviali, converse, frontalini, scossaline verranno realizzati lamiera di rame (spessore 6/10).

FINITURE E IMPIANTI

Art. 10 - INTONACI, TINTEGGI, FINITURE ESTERNE

Intonaci interni:

Tutte le pareti e i soffitti interni dei locali fuori terra, sia abitabili che accessori, saranno intonacati a spruzzo con intonacatrice meccanica, con prodotti premiscelati a base di calce, rifiniti al civile con stabilitura fine e saranno tinteggiati con idropittura a due mani in tinte unite e chiare. E' fatta eccezione per il soffitto dei locali sottotetto con perlinato a vista, i quali non saranno ne intonacati ne tinteggiati.

Intonaci esterni e rivestimenti di facciata:

Le pareti di facciata saranno

- in parte intonacate al civile mediante intonaco posato secondo le indicazioni della relativa scheda tecnica, su cui verrà realizzata una finitura colorata, come da indicazione della DL;
- in parte rivestite in mattone faccia a vista, come da indicazione della DL;

Art. 11 – PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E SCALE INTERNE

Locali abitativi:

Nelle abitazioni verrà realizzato un primo sottofondo alleggerito a base cementizia dello spessore adeguato per il ricoprimento degli impianti. Successivamente verrà posato il pacchetto dell'impianto radiante a pavimento costituito da strato isolante in polistirene

spessore adeguato, tubazioni e serpentina, sottofondo di copertura di cemento e sabbia opportunamente additivato e armato, pronto per l'incollaggio dei pavimenti. Tra i due sottofondi verrà interposto uno strato di materiale insonorizzante come da vigente normativa. Lungo le pareti perimetrali verranno posati giunti di dilatazione tra il sottofondo e le pareti stesse.

Le zone notte, compresi i disimpegni ed i locali accessori al piano terreno avranno pavimenti in ceramica oppure in grès porcellanato 30x30cm o 33x33cm, 15x60cm (quest'ultimo effetto legno) posati a colla, diritti ed accostati, mentre le zone giorno avranno pavimenti in ceramica oppure in grès porcellanato 30x30cm o 33x33cm, 20x120cm (quest'ultimo effetto legno) posati a colla, diritti ed accostati.

I bagni avranno pavimenti in grès 20x20 cm o 30x30 cm posati a colla, inoltre saranno rivestiti fino ad un'altezza di 220cm con piastrelle montate a colla escluso greche e decori, stuccatura a scelta tra diverse campionature proposte, posato a colla, diritto ed accostato.

Le cucine invece saranno rivestite solo nella parete attrezzata per una fascia alta 1m circa e lunga circa 3m, con un eventuale risvolto di almeno 60cm.

Tutte le stanze, bagni esclusi) avranno il battiscopa in legno impiallacciato con sagome e dimensioni correnti.

Le scale interne saranno in c.a. e rivestite in pietra tipo agglomerato.

Logge, balconi, terrazzi, cortili e percorsi esterni:

I pavimenti ed i battiscopa di logge, terrazze, aree cortilizie, percorsi pedonali, porticati e aree pavimentate in generale, saranno in grès porcellanato ingelivo e antisdrucchiolo, posato con le opportune pendenze di dimensione 15x15cm.

I pavimenti ed i battiscopa dei terrazzi saranno in grès porcellanato antigelivo.

Il solaio delle logge e dei terrazzi sarà impermeabilizzato mediante guaina impermeabile armata oppure attraverso l'applicazione di materiale impermeabilizzate tipo Mapelastich su sottofondo, risvoltato per almeno 2 cm fuori dal pavimento finito e mascherata da idoneo zoccolino di eguale materiale.

Area cortilizia ad est:

Le aree cortilizie ad est saranno realizzate con autobloccanti serie anticati, confinati da opportuna cordolatura in cemento prefabbricato a separazione dalle aree verdi e dalla strada asfaltata asservita su confine est, questa realizzata in asfalto, in continuità alla strada di penetrazione esistente.

Ci saranno poi autobloccanti colorati a delimitazione degli stalli privati posti nell'area cortilizia ad est.

Art. 12 – SOGLIE E DAVANZALI

Nelle porte finestra e nell'ingresso saranno poste in opera soglie in pietra tipo agglomerato perfettamente levigate, complete di smussi, con sagoma da concordare con l'impresa fornitrice i serramenti esterni, previa approvazione della Direzione Lavori.

I davanzali esterni delle finestre e le soglie delle porte finestra saranno in pietra tipo agglomerato, dotati di sgocciolatoio nella parte inferiore come da particolare esecutivo fornito dalla DL. Saranno poi dotati di listello isolante all'interno per ovviare al ponte termico.

Le dimensioni di tali soglie e dei davanzali risulteranno dai disegni delle porte finestra e delle finestre e dagli spessori dei tamponamenti.

I muretti del parapetto delle logge o balconi saranno dotati di analoga copertina in pietra tipo agglomerato come da particolari esecutivi.

Art. 13 – SERRAMENTI

Serramenti esterni alloggi:

I serramenti degli alloggi saranno in legno verniciato con colorazione RAL scelto dalla DL, muniti di maniglie e ferramenta. I serramenti saranno con apertura del tipo a battente in tutti i locali, eventuali serramenti in lato est al piano terra (zona cucina, soggiorno/pranzo e soggiorno/pranzo/cucina), i quali potranno essere fissi su indicazione della DL. Tutti i serramenti saranno dotati anche di apertura a ribalta e zanzariere.

Ogni apertura sarà dotata di scuri esterni ad impacchettamento in alluminio con colorazione RAL a scelta della DL.

I serramenti in lato est al piano terra (zona cucina, soggiorno/pranzo e soggiorno/pranzo/cucina) potrebbero non essere dotati di scuri esterni su indicazione della DL.

Il vetro sarà del tipo basso emissivo e con idonee prestazioni acustiche, come previsto nella relazione delle dispersioni termiche di cui alla Legge 10/91 redatta da termotecnico.

Tutte le superfici vetrate saranno di tipo antisfondamento fino all'altezza di cm. 100 dalla quota del pavimento.

Serramenti interni alloggi:

I portoncini di primo ingresso agli alloggi saranno del tipo blindato, ciechi, completi di pannello esterno resistente ai raggi UVA, con serratura a chiavistelli comandati da cilindro Europeo ad alta sicurezza.

L'interno sarà finito con pannello dello stesso tipo delle porte interne previste da capitolato.

Le porte interne, anch'esse cieche, saranno del tipo a battente (scorrevoli solo ove previste nel progetto) e in laminato bianco, munite di maniglie color argento satinato.

Autorimesse:

Il portone delle autorimesse sarà del tipo sezionale a doghe orizzontali con colorazione RAL a scelta della DL, sarà coibentato con le caratteristiche indicate nella I.10 a cura del termotecnico.

Motorizzato con motore centrale e scorrimento a soffitto, dotato di telecomando.

Art. 14 - OPERE IN FERRO O SIMILARI

I parapetti metallici delle logge saranno in tubolari o ringhiera zincati a disegno semplice e verniciata con tinta RAL e motivo estetico a scelta della DL, montati su telaio in alluminio o ferro zincato, opportunamente ancorate alla muratura e conformi, in termini di sicurezza, alla normativa vigente.

Le barriere della scala interna, dove previsto, saranno eseguite in ferro a stecche verticali su particolare della D.L., su particolare e colori a cura della Direzione Lavori.

Le barriere delle scale saranno sormontate da apposito corrimano.

Per l'accesso pedonale privato è previsto per ciascun alloggio un cancelletto in ferro zincato e tinteggiato RAL eseguito su disegno della D.L. (analogo a pre-esistenze degli edifici limitrofi), con apertura ad un'anta. Sarà dotato di apertura elettrica collegata ai pulsanti degli apparecchi videocitofonici degli alloggi. Un ulteriore pulsante esterno sarà posizionato fra le porte d'accesso e i cancelli pedonali.

Il passo carraio comune sarà dotato di un cancello in ferro zincato e tinteggiato RAL con apertura a 2 ante su disegno della D.L con chiusura ed apertura automatica. Ad ogni alloggio, anche per gli utenti delle abitazioni che godono di servitù di passaggio, sarà fornito un telecomando d'apertura.

Recinzioni:

- Lato via Firenze, verrà posizionata recinzione metallica h= 110/120cm a disegno semplice verticale, zincata e verniciata secondo colore RAL scelto dalla DL, come quella delle pre-esistenze limitrofe, fissata su muretto h= 40/50cm in c.a. dotato di copertina in cemento, per una altezza da terra totale pari a 160cm come da norme di piano. Sarà consentita altezza leggermente superiore 180cm circa per vano contatori se necessario e pilastri puntuali a sostegno delle cancellate.
- Lato strada di penetrazione privata, verrà posizionata rete metallica plastificata su fittoni h= 110/120cm, come quella delle pre-esistenze limitrofe, fissata su muretto h= 40/50cm in c.a. dotato di copertina in cemento, per una altezza da terra totale pari a 160cm come da norme di piano.
- a delimitazione delle aree verdi interne sarà montata una rete metallica plastificata su fittoni, altezza da terra h. 1,50/1,60 cm come da progetto.
- Lato verde pubblico ad est, verrà posizionata rete metallica plastificata su fittoni h= 110/120cm, come quella delle pre-esistenze limitrofe, fissata su muretto h= 40/50cm in c.a.
- Divisorio tra le due bifamiliari realizzato con cordolino in c.a. h=10/15cm dal pavimento finito, sormontato da cannicciato frangivista verniciato RAL, colore a scelta della DL, per un'altezza totale pari a 175cm ed uno sviluppo lineare di almeno 6m in corrispondenza degli ingressi agli alloggi, mentre la porzione restante sarà in rete metallica plastificata.

Ogni unità abitativa sarà dotata di propria isola ecologica, come da progetto approvato, in prossimità dell'ingresso pedonale dalla pubblica via Firenze, per lo stoccaggio dei rifiuti e relativi cassonetti privati.

Art. 15 - IMPIANTO IDRO-SANITARIO E DI RISCALDAMENTO

POMPE DI CALORE	Pompe di calore aerotermitiche modulari destinate al riscaldamento invernale, raffrescamento estivo degli ambienti ed alla produzione di acqua calda sanitaria.
SISTEMI DI ACCUMULO TERMICO	Cella termica coibentata a servizio dell'impianto di riscaldamento ambienti e bollitore ad accumulo coibentato destinato alla produzione di acqua calda sanitaria.
CORPI RADIANTI	- Riscaldamento invernale: Pannelli radianti annegati a pavimento per ogni singolo locale e termoarredatori di integrazione bagni. - Raffrescamento estivo: Installazione di unità terminali idroniche a parete.
SISTEMA DI REGOLAZIONE DELLA TEMPERATURA AMBIENTE	- Riscaldamento invernale: Regolazione climatica mediante cronotermostato per ogni singolo locale agente sulla rispettiva testina elettrotermica.
SISTEMA DI TRATTAMENTO ACQUA	Predisposizione per posizionamento addolcitore d'acqua

Tutte le tubazioni di adduzione dell'acqua calda e fredda saranno in materiale idoneo (multistrato) accettato dalla D.L. e comunque sempre a rispetto delle normative vigenti.

I bagni saranno dotati di apparecchi sanitari e rubinetteria e comprenderanno:

- vaso sospeso in ceramica smaltata, serie Ideal Standard serie 21 o similari, con cassetta ad incasso a parete tipo Geberit in materiale plastico, doppio pulsante, sedile, montaggio e ogni onere compreso;
- lavabo a colonna in ceramica smaltata, Ideal Standard serie 21 o similari, di colore bianco, montaggio e ogni onere compreso, completo di miscelatore per lavabo, tipo HansGrohe mod. Focus E2 o similari, dotato di bocca di erogazione fissa rompigitto, asta di comando dello scarico;
- bidet sospeso in ceramica smaltata, Ideal Standard serie 21 o similari, di colore bianco, montaggio e ogni onere compreso, completo di miscelatore monocomando a leva, tipo HansGrohe mod. Focus E2 o similari, dotato di bocca di erogazione snodata, rompigitto, asta di comando dello scarico;

- piatti doccia in ceramica smaltata, serie Ideal Standard Connect o similari, bordo normale, foro di scarico, dimensioni 80x100 cm completo di sifone di scarico, miscelatore monocomando da incasso, serie Principe ditta Intesa, dotato di alimentazione e scarico alla doccia da 1/2", asta murale con supporto per doccetta scorrevole ed inclinabile, cromato tipo HansGrohe mod. Croma o similari, doccetta a getto regolabile con tubo flessibile;

Sarà predisposto un attacco per lavatrice completo di rubinetto (solo acqua fredda) e scarico.

Nelle cucine saranno predisposti: un attacco per la lavastoviglie (solo acqua fredda); un attacco per lavello (acqua calda e fredda); uno scarico a parete.

SISTEMA DI PRODUZIONE FLUIDO TERMOMETTORE CALDO DESTINATO AL RISCALDAMENTO INVERNALE AMBIENTI ED ALLA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

Il sistema di produzione del fluido termovettore destinato al riscaldamento invernale ambienti ed alla produzione di acqua calda sanitaria, sarà posizionato all'interno di apposito locale tecnico al piano terreno e costituito da una pompa di calore aerotermica modulare dotata di inverter parzializzatore e sistema di controllo elettronico di cui ognuna con unità motocondensante esterna e modulo idronico interno connesse tra loro da apposite linee frigorifere

I moduli idronici, destinati al servizio di riscaldamento, saranno collegati ad una cella termica adeguatamente coibentata, dalla quale avrà origine la rete di distribuzione principale dell'impianto attraverso la quale il fluido termovettore verrà distribuito. Il fluido termovettore verrà messo in circolazione all'interno della rete per mezzo di apposita elettropompa di circolazione dotata di inverter parzializzatore.

I moduli idronici, destinati al servizio di produzione dell'acqua calda sanitaria, saranno collegati ad un bollitore ad accumulo adeguatamente coibentato, dal quale avrà origine la rete di distribuzione. A valle del bollitore è prevista l'installazione di una valvola miscelatrice per il controllo della temperatura dell'acqua inviata ed il sistema si completerà di una rete di ricircolo dell'ACS con pompa di circolazione elettronica.

La tipologia e dimensionamento di tutte le apparecchiature sarà specificato sul progetto esecutivo e sulla relazione tecnica di cui all'articolo 8 della DGR 20 Luglio 2015, n. 967 - DGR 24 Ottobre 2016, n. 1715 – Allegato 4, redatta da Tecnico Abilitato allegata alla pratica autorizzativa edilizia.

INTEGRAZIONE DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Il sistema di integrazione da fonti energetiche rinnovabili è costituito dall'abbinamento dell'impiego di pompe di calore aerotermiche e dall'integrazione di energia elettrica prodotta dal campo solare fotovoltaico previsto (Campo solare fotovoltaico). Tale sistema permette l'interazione da fonti energetiche rinnovabili sia per il servizio di riscaldamento invernale ambienti sia per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le specifiche relative al sistema saranno indicate sul progetto esecutivo e sulla relazione tecnica di cui all'articolo 8 della DGR 20 Luglio 2015, n. 967 - DGR 24 Ottobre 2016, n. 1715 – Allegato 4, redatta da Tecnico Abilitato allegata alla pratica autorizzativa edilizia. Inoltre si rimanda al progetto esecutivo degli impianti elettrici per le necessarie specifiche relative al sistema fotovoltaico.

SISTEMA DI TRATTAMENTO ACQUA POTABILE FREDDA

L'approvvigionamento idrico avverrà dalla rete pubblica con origine dal misuratore posto all'esterno dell'edificio in prossimità del confine di proprietà; l'acqua raggiungerà il fabbricato per mezzo di tubazione interrata in polietilene.

All'ingresso dell'acqua verrà predisposto l'alloggiamento di eventuale addolcitore; solamente l'acqua destinata all'irrigazione dei giardini sarà intercettata prima della predisposizione dell'addolcitore e verrà lasciata predisposizione per irrigazione con rubinetto alloggiato all'interno di un pozzetto per ogni giardino, ovvero porzione di giardino separato da camminamenti esterni pavimentati.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO INVERNALE AMBIENTI

Il sistema di riscaldamento degli ambienti sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento, realizzato mediante tubazioni in polietilene reticolato di idonei diametri posate su idoneo pannello isolante, facenti capo a collettore di distribuzione; l'impianto a pannelli radianti garantisce un elevato comfort ambientale, grazie alla distribuzione uniforme della temperatura ed alle basse velocità dell'aria, oltre a garantire totale libertà d'arredo per l'assenza di corpi scaldanti sulle pareti. E' prevista la posa di termoarredatori in acciaio verniciati di colore bianco, di integrazione per i soli locali ad uso bagno.

La tipologia e dimensionamento di tutte le apparecchiature sarà specificato sul progetto esecutivo e sulla relazione tecnica di cui all'articolo 8 della DGR 20 Luglio 2015, n. 967 - DGR 24 Ottobre 2016, n. 1715 – Allegato 4, redatta da Tecnico Abilitato allegata alla pratica autorizzativa edilizia.

SISTEMA DI REGOLAZIONE

La termoregolazione di ogni singolo ambiente avverrà mediante un cronotermostato agente sulla rispettiva testina elettrotermica posta sul collettore del sistema radiante a pavimento.

Il sistema di produzione del fluido termovettore caldo destinato al riscaldamento invernale ambienti sarà dotato di apposito sistema di termoregolazione climatica con compensazione esterna.

La tipologia e dimensionamento di tutte le apparecchiature sarà specificato sul progetto esecutivo e sulla relazione tecnica di cui all'articolo 8 della DGR 20 Luglio 2015, n. 967 - DGR 24 Ottobre 2016, n. 1715 – Allegato 4, redatta da Tecnico Abilitato allegata alla pratica autorizzativa edilizia.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO ESTIVO

Per ogni unità immobiliare saranno installate tubazioni, reti di scarico condensa e relativi accessori posati sottotraccia; verranno poi fornite ed installate unità terminali idroniche a parete di climatizzatore multi-split (n.2 per ogni singola unità).

Art. 16 - FOGNATURE ORIZZONTALI - VERTICALI - SFIATI E CANNE FUMARIE

I tubi di scarico verticali saranno in PVC pesante del tipo insonorizzato, con raccordi completi di anello di tenuta, pezzi speciali e sfiati fino al tetto con diametri opportuni.

I tubi di scarico orizzontali saranno in PVC con diametri valutati secondo le portate e le pendenze che ad essi verranno assegnate; saranno completi di pezzi speciali e pozzetti d'ispezione secondo necessità; gli scarichi delle cucine saranno dotati di sifone.

Tutti gli scarichi recapiteranno in pubblica fognatura come da Piano Urbanistico del comparto.

Allo stesso modo le acque meteoriche saranno convogliate in pubblica fognatura

Gli sfiati per gli odori, i vapori delle cucine saranno in PVC pesante, completi di pezzi speciali e saliranno fino al tetto.

Nelle cucine, se necessario, verranno praticati fori sul muro esterno di diametro opportuno, nel rispetto delle vigenti normative; detti fori saranno dotati di coperchi grigliati in PVC bianco internamente ed esternamente in lamiera preverniciata.

Art. 17 - IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le norme vigenti.

L'impianto avrà una potenza impiegata superiore a 6KW, pertanto sarà realizzato nel rispetto del progetto redatto da apposito professionista incaricato ed allegato alle pratiche edilizie.

Negli appartamenti sarà eseguito sottotraccia con tubi in PVC autoestinguenti corrugati di diametro opportuno e scatole di derivazione ad incasso

Saranno inoltre previsti opportuni quadri dove saranno alloggiati gli interruttori generali salvavita e di comando.

Gli elementi di comando (prese, interruttori, etc.) avranno mostrina in materiale plastico di colore a scelta su campionario e della serie Living NOW della ditta BTicino.

L'impianto elettrico prevederà la predisposizione della rete LAN cablata.

LA CONSISTENZA DELL'IMPIANTO ELETTRICO SI' PUO' COSI' RIASSUMERE:

ALLOGGIO TIPO

Zona ingresso/Soggiorno:

- 1 centralino per interruttori di sezionamento e protezione;
- 1 videocitofono apriporta e apricancello;
- 1 cronotermostato;
- 1 punto luce a una accensione per ogni porta;
- 4 prese TV + 1 presa 10A (due alte e due basse);
- 4 prese SAT + 1 presa 10A (due alte e due basse);
- 4 prese 10A;
- 2 presa 16 A;
- 2 presa telefono;

Cucina:

- 1 punto luce semplice;
- 1 uscita semplice;
- 3 prese 10A di cui 2 a H=1,10;
- 3 prese 16A di cui 2 con interruttore;
- 1 presa TV;

Disimpegno notte:

- 1 punto luce invertito;
- 1 presa 10A;

Bagno:

- 1 punto luce semplice;
- 1 uscita semplice;
- 1 presa 10 A;
- 1 pulsante a tirare con suoneria;
- 1 presa 16A con interruttore dove prevista la lavatrice;

Camera matrimoniale:

- 1 punto a 3 accensioni;
- 1 presa telefono;
- 4 prese 10A (di cui una alta);
- 2 prese TV (una alta e una bassa);

Camere singole

- 1 punto luce a 2 accensioni;
- 3 prese 10A (di cui una alta);
- 1 presa telefono;
- 2 prese TV (una alta e una bassa);

Balconi/Logge:

- 1 punto luce semplice stagno, completo di plafoniera stagna a scelta della D.L.;
- 1 presa 10A stagna;

Autorimessa:

1 punto luce;
1 presa 16 A;

Locale tecnologico:

come da progetto;

Le consistenze di cui sopra sono indicative, quelle effettive sono riportate sulla tavola di progetto redatta allo scopo.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO E APRIPORTA ELETTRICO

Ogni appartamento sarà dotato di proprio impianto videocitofonico composto da una unità esterna di chiamata videocitofonica posta a fianco del cancello pedonale d'accesso all'edificio, campanello esterno posto a fianco del portone blindato di ingresso, quadro elettrico di protezione e comando, condutture principali montanti ed una unità videocitofonica interna.

Per mezzo del videocitofono dovrà essere possibile percepire la chiamata del posto esterno tramite un ronzatore incorporato, visualizzare l'immagine (se la chiamata viene effettuata dalla postazione esterna al cancello pedonale) comunicare ed eseguire l'apertura del cancello pedonale tramite un pulsante sempre incorporato nel videocitofono.

Un ulteriore pulsante esterno di apertura del cancello pedonale sarà posizionato fra la porta blindata di accesso alla abitazione e il relativo cancello pedonale su strada.

IMPIANTO TV

Un'antenna esterna unica a tetto su palo per ogni bifamiliare, interamente zincato con bulloneria in acciaio inox, munita di parabola per la ricezione via satellite.

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DELLE PARTI ESTERNE

L'impianto elettrico esterno dovrà rispettare il progetto redatto dal progettista elettrico ed allegato alla pratica edilizia.

CONSISTENZA IMPIANTO ELETTRICO COMUNE

L'impianto sarà costituito esclusivamente dalla linea di alimentazione del cancello automatizzato di accesso all'area privata comune e relativi accessori, prevedendo anche manufatto di alloggiamento contatore condominiale dedicato, come da progetto architettonico.

Art. 18 - IMPIANTO ANTIFURTO

In ogni alloggio saranno realizzate le predisposizioni per l'impianto antifurto così descritto:

- Pulsantiera posta all'ingresso
- Centralina posta nel punto indicato dalla DL
- Sirena di allarme esterna posta nel balcone
- Rilevatori volumetrici posti nei punti indicati dalla DL

Tutti i punti di localizzazione dei sensori e della pulsantiera, indicati nello specifico schema di distribuzione, dovranno fare capo alla centralina.

E' possibile utilizzare la rete delle canalizzazioni dell'impianto elettrico che dovranno essere opportunamente dimensionate.

Art. 19 - IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni appartamento sarà dotato di un impianto fotovoltaico con sistema di accumulo con potenza di picco pari a 2,5KW e comunque in accordo con quella riportata nella I.10.

I campi fotovoltaici saranno installati sulle falde del tetto nella posizione indicata sui progetti e saranno composti in totale da n.8 o n.10 moduli fotovoltaici ciascuno.

In apposito locale tecnico con accesso dalla centrale termica saranno installati i quadri elettrici e gli inverter a servizio e protezione dell'impianto, i contatori dell'energia prodotta e dell'energia ceduta in rete (scambio sul posto).

VARIANTI RICHIESTE DALL'ACQUIRENTE

Le varianti che venissero richieste dall'Acquirente con riferimento e/o alle prestazioni da realizzarsi da parte della Società Venditrice, ai sensi della presente descrizione tecnica, dovranno essere previamente concordate per iscritto in quanto ad entità e tipologia e dovranno essere pagate per il 50% all'accettazione del preventivo ed il saldo dopo la loro esecuzione.

In caso di varianti in aumento, il maggior prezzo da corrispondere dall'Acquirente sarà determinato con riferimento ai prezzi di vendita della Società Venditrice per le opere/materiali aggiuntive/i richieste/i.

In caso di varianti in diminuzione la detrazione di prezzo da riconoscere all'Acquirente sarà determinata con riferimento ai costi di approvvigionamento della Società Venditrice per le opere/materiali in diminuzione.

Queste ultime (varianti in diminuzione) potranno essere prese in considerazione dalla Società Venditrice qualora risultino di lieve entità, tanto sotto il profilo economico che qualitativo, avuto riguardo al valore della specifica unità immobiliare interessata dalle medesime; la relativa valutazione è rimessa esclusivamente alla discrezionalità della Società Venditrice che potrà conseguentemente rifiutare richieste di modifica in diminuzione, qualora dovesse ritenerle in contrasto con il principio di cui sopra e/o comunque tali da comportare modifiche di rilievo all'oggetto delle proprie prestazioni come previste nella presente descrizione tecnica.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le unità immobiliari fino qui descritte vengono cedute in diritto proprietà alle condizioni sotto elencate, che si intendono integranti del contratto di cessione e perciò di stretto rigore:

- Tutti gli acquirenti si sottopongono a tutti gli oneri, obblighi e diritti che riguardano la comunione dell'immobile per i luoghi e gli impianti comuni previsti dal Codice Civile (art. 1117 e seguenti), stradello carrabile di accesso al Comparto e relative dotazioni comuni ricomprese, con osservanza degli oneri del rogito di provenienza;
- Le unità immobiliari sono cedute a corpo;
- L'allacciamento esterno alla fognatura, alla linea elettrica, al gas, all'acquedotto e al telefono sono a carico della Società alienante. Sono a carico degli acquirenti gli oneri per l'installazione dei contatori privati e condominiali e gli alloggiamenti degli stessi;
- Tutte le opere saranno realizzate come da capitolato e disegni relativi che saranno allegati al contratto. Vengono però riservate all'ufficio tecnico della Società tutte le variazioni volumetriche, strutturali e architettoniche che si rendessero necessarie per la buona riuscita dell'opera, o adeguamento a norme vigenti, e tali da non comportare notevoli differenze di valore dell'immobile;
- La parte acquirente ha la facoltà di poter chiedere, per iscritto e in tempo utile, eventuali modifiche o varianti interne, che non comportino richiesta di una variante delle Autorizzazioni Edilizie o una modifica della qualificazione dell'immobile. Dette modifiche dovranno essere preventivamente concordate, sia per il prezzo che per le modalità di esecuzione;

- Sono a carico dell'acquirente: IVA, ICI, spese notarili di rogito e spese eventuali per la pratica di Mutuo, nonché 500,00 € per ogni contatore (acqua, gas ed energia elettrica), per un totale di 1.500,00 € qualora fossero necessarie tutte e tre le utenze;
- Sono a carico dell'acquirente le spese di accatastamento pari ad € 1.500,00 €, comprensivo di n.1 unità abitativa, n.1 autorimessa e area cortilizia di pertinenza; detti accatastamenti dovranno essere realizzati dall' ufficio tecnico della Società venditrice;
- Sono a carico dell'acquirente eventuali spese tecniche conseguenti ad eventuali modifiche o varianti interne richieste dall' acquirente stesso, compresi i diritti di segreteria da corrispondere al comune di Parma inerenti le varianti in questione; dette pratiche edilizie dovranno essere presentate dall' ufficio tecnico della Società venditrice;
- Ogni altra precisazione, modifica o deroga al presente capitolato, sarà contenuta nel rispettivo contratto di cessione.

Parma, __.__._____

Il Venditore
FIN.FOR. SRL

L'Acquirente
