

07 Novembre 2024

Intervento area

BORGO FIORE

- *Capitolato di Vendita* -



Basilicogiano di Montechiarugolo (PR)

Via XXV aprile N.8

1 PREMESSA

Il progetto "BORGO FIORE" nasce all'interno di un quartiere tranquillo e immerso nel verde, caratterizzato da una bassa densità insediativa.

La privacy e la sicurezza sono garantite dalla scelta di raggruppare un limitato numero di abitazioni all'interno di un comparto interamente privato, accessibile attraverso un unico varco di accesso e servito da una viabilità interna riservata ai residenti. La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, generati dall'aggregazione di unità abitative autonome, ma concentrate in un solo complesso funzionale. Confort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza. Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 Localizzazione

Lo sviluppo immobiliare è localizzato in località Basilicogioiano di Montechiarugolo (PR) Via XXV aprile N.8;

2.2 Consistenza

Borgo Fiore è un progetto di ristrutturazione, tramite demolizione e ricostruzione al fine di realizzare n.4 unità abitative a schiera.

La particolare attenzione alle prestazioni energetiche ed all'utilizzo di fonti rinnovabili (Classe Energetica attesa "A"), l'implementazione di sistemi strutturali antisismici e di raffinate soluzioni acustiche, fanno di Borgo Fiore una residenza a ridosso della campagna un sicuro investimento immobiliare destinato a conservare valore nel tempo.

2.3 Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

L'accesso agli edifici avviene attraverso ingressi singoli sia pedonali che carrabili, essi si affacciano su una strada privata ad uso esclusivo delle unità in vendita e alle unità a fianco già esistenti. La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;
- predisposizione irrigazione aree verdi private;
- aree giardino in uso esclusivo.

Le aree a verde in uso esclusivo vengono preparate con terreno naturale. Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde facenti parte del condominio saranno a carico delle unità immobiliari. Lungo il perimetro del lotto, i lati confinanti con le aree pubbliche sono delimitati da recinzione e siepe come indicato nelle norme tecniche del Piano Urbanistico Attuativo. In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto, tutti gli alloggi sono dotati di aree giardino in uso esclusivo, in parte pavimentate come indicato negli elaborati grafici. Vengono collocate in opera, entro pozzetti in cemento, idonee prese d'acqua per l'irrigazione munite di rubinetti portagomma nonché di predisposizione elettrica. La semina del tappeto erboso e la messa a dimora delle piante e cespugli nelle aree a verde in uso esclusivo sono a carico dell'acquirente.

2.4 Reti tecnologiche

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione gas metano;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di teleriscaldamento;
- impianto di raffrescamento;
- impianti per le telecomunicazioni

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Parma. Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

2.5 Parti comuni

Sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, le scale, i portoni e l'atrio d'ingresso;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli

impianti per l'acqua, il gas, impianti Tv, energia elettrica e teleriscaldamento nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;

- le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

3 DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE

3.1 Opere strutturali

3.1.1 Struttura portante verticale

Le strutture e le murature in elevazione fuori terra risponderanno alle prescrizioni del progetto strutturale e della Relazione Tecnica DGR 1715/16 (ex Legge 10); il progetto dell'involucro sarà mirato al contenimento dei consumi energetici.

Le strutture e le murature rappresenteranno un eccellente connubio di:

- Sicurezza sismica;
- Risparmio energetico;
- Isolamento acustico;
- Resistenza al fuoco;
- Eco-sostenibilità;

3.1.2 Struttura portante orizzontale

I solai di nuova costruzione, realizzati in opera o prefabbricati, saranno di natura latero-cementizia.

3.2 Opere di completamento

3.2.1 Muratura divisoria – cantine ed autorimesse

Le murature divisorie saranno realizzate con murature in blocchi di laterizio alveolare "poroton" resistenza al fuoco REI 60 ove occorrente; in alternativa, ad insindacabile scelta dalla ditta proprietaria, le partizioni potranno essere realizzate in laterizi forati di spessore 7/8 cm, intonacati. Potranno essere realizzate anche in cartongesso con struttura 50 mm con doppia lastra per lato opportunamente coibentate con apposita lana minerale.

3.2.2 Muratura divisoria – tutti i piani

Le murature divisorie tra gli appartamenti saranno realizzate con murature in blocchi di laterizio alveolare "poroton"; all'interno delle strutture saranno inseriti i materiali coibenti destinati al corretto isolamento termico ed acustico; in corrispondenza dei pilastri integrati nelle murature divisorie tra le unità, i sistemi di isolamento saranno raccordati per garantire la riduzione di ponti termici o acustici.

Le pareti divisorie interne potranno essere con lastre in gesso rivestito (2 per lato) posate su struttura metallica da 50 mm, con interposto materassino in lana minerale di idoneo spessore; in corrispondenza di pensili o sanitari sospesi (se presenti) saranno realizzati opportuni rinforzi.

In corrispondenza dei locali bagno, le pareti destinate ad ospitare gli impianti sotto traccia saranno, ove occorrente, raddoppiate. Analoga soluzione potrà essere adottata anche in corrispondenza dei collettori (riscaldamento, acqua sanitaria) impiantistici.

Alla base di tutte le pareti saranno posti idonei tappetini acustici.

3.2.3 Copertura

Le coperture dei Fabbricati saranno realizzate secondo la seguente stratigrafia strutturale e funzionale:

- Struttura lignea costituita da travetti, realizzata in massello o in lamellare di abete, dimensionata in ossequio al progetto strutturale, trattata con impregnanti anti tarlo ed anti muffa e vernici protettive trasparenti o sbiancati;
- Tavolato di abete piallato e verniciato nelle parti a vista, trattato con protettivo trasparente o sbiancato;
- Freno al vapore;
- Strato di isolante in fibra minerale (lana di roccia), con gli spessori indicati nella relazione tecnica DGR 1715/16, contenuto da morali di abete;
- Tavolato con compensato fenolico;
- Telo traspirante e impermeabile;
- Listellatura per creazione camera di ventilazione;
- Manto di copertura in lamiera.

La copertura delle unità sarà realizzata mediante un solaio piano in laterocemento, adeguatamente coibentato ed impermeabilizzato, sul quale saranno posti sostegni telescopici regolabili atti a sostenere un manto di copertura, in pendenza, costituito da lastre rette di alluminio pre-verniciato accoppiate a strato antirombo. Le coperture piane praticabili (terrazzi non aggettanti), adeguatamente isolate ed impermeabilizzate, saranno pavimentate con mattonelle in gres posato ad adesivo.

3.2.4 Parapetti

I parapetti esterni sono realizzati in muratura oppure composti da elementi modulari in vetro temperato stratificato a norma di legge, fissato tramite strutture di irrigidimento metalliche. I parapetti delle rampe scale condominiali sono in metallo a disegno semplice. I parapetti e i corrimani delle scale interne agli alloggi del piano terra sono realizzati in ferro a disegno semplice. I parapetti delle scale interne agli alloggi del piano primo sono realizzati in vetro.

3.2.5 Lattonerie

Tutti i canali di gronda, le converse, i pluviali, i frontalini e, in generale, ogni lattoneria esposta all'ambiente esterno saranno realizzati in lamiera pre-verniciata colore testa di moro o similare di spessore adeguato ed opportunamente dimensionati per il corretto deflusso dell'acqua piovana.

3.2.6 Scarichi verticali – Esalatori – Fognature

Le fognature interne per le acque scure, sia nei tratti orizzontali sia nelle colonne verticali, saranno realizzate in polietilene ad alta densità, con giunti a bicchiere o guarnizioni, compresi i necessari accessori, nei diametri dettati dal progetto idro-sanitario.

Le canne fumarie e gli esalatori saranno realizzati, nelle sezioni previste dai progetti impiantistici, in acciaio o PVC (per i soli esalatori) in conseguenza dell'uso; le tubazioni verranno poste in cassette rivestite e rifinite come la muratura circostante.

L'espulsione a tetto avrà luogo mediante comignoli antivento realizzati in metallo (stessa tipologia delle lattonerie).

3.2.7 Isolamento termico e acustico

Gli isolamenti termici dell'edificio saranno realizzati in conformità a quanto previsto nella Relazione Tecnica di cui al D.G.R. 967/2015 e D.G.R. 1715/2016 definente le tecniche ed i prodotti costituenti la costruzione al fine del contenimento dei consumi energetici.

Le prestazioni dell'involucro edilizio, la natura degli impianti meccanici e la dotazione di fonti rinnovabili garantiranno all'edificio la Classe Energetica minima "A".

Gli isolamenti acustici e le caratteristiche dei manufatti utilizzati in tal senso risponderanno ai parametri dettati dal D.P.C.M 5/12/1997 (requisiti acustici passivi degli edifici).

3.3 Opere di finitura

3.3.1 Finitura pareti interne e controsoffitti

Tutti gli intonaci interni, su pareti e soffitti in laterizio, saranno realizzati con prodotti premiscelati a base calce e finitura a frattazzo "al civile" o con prodotti a base gesso/scagliola e finitura a spatola liscia ad insindacabile scelta dalla ditta proprietaria.

Nei bagni gli intonaci saranno realizzati con materiali a base cementizia e finitura "al civile". Ad occultamento dell'impiantistica ed in particolari casistiche (specie nei disimpegni o nelle zone comuni) potranno essere realizzati, ad insindacabile scelta dalla ditta proprietaria, controsoffitti con lastre di gesso rivestito, adeguatamente stuccate e fissate su apposite strutture metalliche.

3.3.2 Finitura pareti esterne

Le facciate, a seconda delle esigenze estetiche e di coibentazione, potranno essere delle seguenti nature:

- Intonacate, (anche con finitura "a bugnato") mediante idonei cicli di intonaci naturali a base calce, con coloritura "in pasta" o con tinteggio per esterni con silicati acrilici o silossanici;
- Rivestite con "sistemi a cappotto", con finitura ad intonachino colorato in pasta o con tinteggio per esterni con silicati acrilici o silossanici;

3.3.3 Massetti e sottofondi

Al di sopra dei solai, nei locali abitabili, verranno realizzati i seguenti massetti:

- Massetto realizzato mediante cemento cellulare alleggerito con additivi schiumogeni o polistirolo a copertura degli impianti - spessore 8/10 cm;
- Tappetino acustico compresa bandella perimetrale sulle murature e pezzi speciali per angoli e spigoli;
- Sottofondo tradizionale in sabbia e cemento, a copertura dei pannelli radianti ove previsti, tirato a frattazzo per la successiva posa ad adesivo di pavimenti;
- Pavimento (vedi sezione pavimenti).

3.3.4 Balconi e terrazzi

Le parti esterne delle unità, al fine di garantire uniformità architettonica al complesso, saranno finiti e pavimentati con piastrelle di gres porcellanato per esterni con superficie strutturata antiscivolo, in formati medio piccoli, compresi zoccoli battiscopa coordinati o realizzati in alluminio e profili gocciolatoi in alluminio satinato o verniciato; il modello e gli accessori scelti dal progettista, non saranno passibili di personalizzazioni.

3.3.5 Finiture di autorimesse

Le pavimentazioni saranno realizzate con piastrelle di gres porcellanato in formati quadrati (30x30 o 33x33), posate ad adesivo su massetto o soletta, mentre le pavimentazioni esterne delle zone carrabili (garage) saranno realizzate in autobloccante a scelta della D.L..

Tutte le porte a separazione del corpo autorimesse dai corridoi di disimpegno saranno tagliafuoco certificate REI 60.

Le serrande delle autorimesse, con apertura basculante, sono previste in lamiera zincata e verniciata e dotate di serratura con chiave; ogni basculante sarà predisposta per la futura automazione e motorizzazione (queste opzionali).

Tutti i locali tecnici e di servizio ed i relativi corridoi e disimpegni saranno tinteggiati con idropittura di colore bianco.

3.3.6 Serramenti esterni

Gli infissi interni (finestre e portefinestre) saranno realizzati, ad insindacabile scelta dalla ditta proprietaria ed in ossequio ad eventuali prescrizioni tecniche ed urbanistiche, in PVC. I serramenti avranno le prestazioni termiche, acustiche e di tenuta all'aria previste dalle norme vigenti e/o dal progetto energetico.

Gli stessi saranno dotati di maniglie e ferramenta cromo-satinata e le aperture saranno ad una o due ante a seconda delle dimensioni delle finestre stesse.

Tutti i vetri, rispondenti alle normative antinfortunistiche ed acustiche, saranno previsti del tipo a camera, con le stratigrafie e gli spessori dettati dal progetto energetico.

3.3.7 Portoncini d'ingresso

Le porte di ingresso delle unità immobiliari saranno del tipo di sicurezza, ad un'anta, con luce netta di cm 90 x 250 circa.

I portoncini, realizzati in classe di effrazione 3, saranno composti da controtelaio in lamiera d'acciaio zincato sp.20/10, telaio in lamiera d'acciaio pre-filmata in PVC, anta a battente con struttura metallica costituita da doppia lastra d'acciaio con interposto idoneo isolamento acustico, serratura con cilindro europeo, borchia di protezione, maniglia e pomolo in alluminio cromo-satinato, occhio magico, soglia e guarnizioni laterali parafreddo.

Il pannello esterno sarà finito con dogatura orizzontale mentre il pannello interno sarà della stessa tipologia e colore delle porte interne di capitolato.

L'imbotte (spalle e cielo) dei portoncini d'ingresso sarà realizzato con lo stesso materiale dei portoncini.

3.3.8 Soglie e davanzali

I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre saranno realizzati in pietra grigia tipo Pietra Dura del Bucine o altre pietre grigie nazionali o in cls prefabbricato (ad insindacabile scelta dalla ditta proprietaria), spessore cm da 3÷5 cm, spigoli smussati, gocciolatoi e costa esterna levigata, annegati per circa cm 5 per parte alla muratura laterale.

3.3.9 Opere in ferro

I manufatti in ferro esterni o esposti (ringhiere finestre, parapetti terrazzi, cancellate ecc.) verranno trattati con zincatura a caldo con o senza verniciatura ad insindacabile scelta dalla ditta proprietaria, anche ai fini dell'uniformità architettonica.

I corrimani, i parapetti delle scale e i manufatti interni in genere saranno realizzati in ferro, trattati con protettivo antiruggine e finiti con idonei smalti.

3.3.10 Opere esterne

Le aree esterne realizzate in ossequio al progetto architettonico degli esterni, complete in ogni loro parte.

I materiali di pavimentazione, i cancelli carrai e pedonali, gli elementi architettonici quali fioriere, i sistemi di illuminazione, il verde eventuale con gli impianti di irrigazione, gli accessori ed i complementi di arredo urbano sono elementi, in quanto rappresentanti il completamento di un unicum architettonico e funzionale, non modificabili e non personalizzabili e saranno studiati per garantire un'alta qualità delle aree di relazione, un suggestivo impatto estetico e bassi costi di pulizia e manutenzione.

Dette scelte saranno operate dalla ditta proprietaria a proprio insindacabile giudizio.

4 DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

4.1 Impianti di climatizzazione invernale ed estiva

4.1.1 Acqua calda sanitaria

La climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria saranno garantiti da uno impianto a pompa di calore per ogni unità, secondo la seguente impostazione:

Sistema di generazione

Ogni sistema di generazione, sarà composto da una pompa di calore aria/acqua reversibile

per installazione esterna ad altissima efficienza, con alti coefficienti di resa anche alle temperature esterne più basse, grazie a ventilatori a bassa prevalenza e alta portata per l'ottimizzazione del rumore, scambiatori di calore interni sovradimensionati con alette distanziate per un miglior sbrinamento ed un efficiente scambio termico e termoregolazione evoluta completa anche di conta-calorie.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà affidata a bollitore di idonea capienza alimentato dalla pompa di calore. Sarà realizzata una rete di ricircolo, in modo da garantire un rapido afflusso di acqua calda sanitaria all'interno dell'unità.

Terminali climatizzazione unità abitative

I terminali di riscaldamento in ogni unità saranno costituiti da pannelli radianti a pavimento con integrazione mediante termo-arredo a bassa temperatura nei bagni. Tale sistema permetterà di garantire un elevato comfort grazie all'ottimale distribuzione della temperatura all'interno degli ambienti ed un elevato risparmio energetico grazie al funzionamento a bassa temperatura.

Sarà prevista inoltre la predisposizione per il raffrescamento mediante il posizionamento di tutta la componentistica necessaria al funzionamento di ventilconvettori ad acqua (tipo split), questi opzionali, da posizionare a parete alimentati dalla pompa di calore.

4.1.2 Termoregolazione

Ogni unità sarà inoltre dotata di un cronotermostato per la regolazione della temperatura in base a ora e giorno della settimana e di termostati ambiente per la regolazione della temperatura nei singoli locali.

4.1.3 Fonti energetiche rinnovabili

Ai fini dell'adeguamento alle norme cogenti sul contenimento dei consumi energetici, dell'innalzamento della qualità (e della classe) energetica delle unità e, quindi, a diretto beneficio dei consumi privati ogni fabbricato verrà dotato di impianto fotovoltaico da installarsi sulla copertura dei fabbricati.

Gli impianti fotovoltaici, suddivisi per singolo fabbricato, destinati alla produzione di energia elettrica da energia solare, avranno le seguenti potenze di picco:

- 4,8 Kwp

L'energia elettrica prodotta verrà utilizzata per l'alimentazione degli apparati elettrici compresa la pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento.

4.2 Impianto idrico sanitario

CUCINE

Le cucine saranno dotate di rete di distribuzione dell'acqua calda/fredda e punto scarico per il lavello (esclusa la sua fornitura); saranno inoltre predisposti gli allacci per la lavastoviglie con rete acqua fredda e punto scarico.

Gli elettrodomestici saranno ad esclusiva alimentazione elettrica; tale scelta è stata motivata da:

- Sicurezza complessiva dell'edificio e delle singole unità immobiliari;
- Eliminazione dei fori di aerazione (elementi dispersivi del calore);
- Rapidità di esercizio (con conseguente risparmio di energia);
- Facilità d'uso e pulizia.

BAGNI

I bagni saranno così composti:

BAGNO PIANO TERRA :

- Lavabo in ceramica, di colore bianco, con scarico a vista o con semicolonna (a seconda della serie scelta), corredato da miscelatore mono foro in ottone cromato, bocca di erogazione rompigitto.
- W.C. a filo muro con scarico a pavimento in ceramica, di colore bianco, completo di cassetta di risciacquo a scomparsa con placca in materiale plastico; seduta in PVC pesante.

BAGNO PRIMO PIANO:

- Lavabo in ceramica, di colore bianco, con scarico a vista o con semicolonna (a seconda della serie scelta), corredato da miscelatore mono foro in ottone cromato, bocca di erogazione rompigitto.
- W.C. a filo muro con scarico a pavimento in ceramica, di colore bianco, completo di cassetta di risciacquo a scomparsa con placca in materiale plastico; seduta in PVC pesante.
- Bidet a filo muro con scarico a pavimento in ceramica, di colore bianco, corredato da miscelatore mono foro in ottone cromato, bocca di erogazione rompigitto.
- Vasca da bagno in materiale acrilico, dim. 170x70 cm, completa di gruppo miscelatore in ottone cromato a parete (da incasso) e doccetta o, a scelta del cliente, Piatto doccia di forma rettangolare, in fire-clay, dim. 70x90 o 80x100 cm, corredato da gruppo miscelatore in ottone cromato a parete (da incasso) e asta sali-scendi con soffione di erogazione rompigitto.

4.3 Impianto elettrico

IMPIANTI COMUNI:

- Impianto di messa a terra e protezione dalle scariche atmosferiche generale di complesso;

IMPIANTI UNITÀ ABITATIVE:

L'impianto elettrico a servizio delle singole unità immobiliari prevede le seguenti dotazioni ed integrazioni:

- Impianto TV (digitale terrestre) completo: verrà installata per ogni unità un'antenna deputata alla ricezione delle trasmissioni digitali terrestri con centralino a filtri attivi;
- Impianto TV SAT (satellitare da parabola) completo: la parabola verrà installata sul palo antenna di cui al punto precedente;
- 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; in particolare l'interruttore generale differenziale sarà dotato di dispositivo di riarmo automatico che, in caso di scatto dell'interruttore, dopo aver controllato lo stato dell'impianto, ripristina l'alimentazione elettrica garantendo la massima continuità di servizio in totale sicurezza. Il quadro sarà inoltre dotato di scaricatori contro le sovratensioni.
- Linea di alimentazione alloggio in partenza dal Quadro suddetto dimensionata per potenza fino 6KW;
- Linea di alimentazione specifica per 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 con linee distinte e indipendenti per illuminazione, forza motrice, forza motrice cucina e climatizzazione (opzionale);
- Impianto elettrico autorimessa costituito da 1 punto luce con plafoniera stagna e da una presa bivalente 10/16A 2P+T;
- Frutti per il comando luce e presa di marca BTICINO serie Living Light con frutti bianchi/neri/argentati e placche in tecnopolimero bianche/nere/argentate;
- 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 ;
- Prese TV SAT (Satellitari da parabola) funzionanti;
- Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza;
- Tubazioni corrugate vuote (prive di cablaggio) per eventuale Impianto Antintrusione (questo opzionale); gli elementi collegati saranno n° 1 centralina, n°1 tastiera principale, n°1 punto sirena esterno, n° 1 sensore volumetrico per ogni locale dotato di aperture verso

l'esterno (finestre e/o portefinestre), contatto magnetico per porta d'ingresso.

- Allaccio collettori dell'impianto radiante a pavimento con testine elettrotermiche;
- Allaccio termostati e/o cronotermostati ambiente;
- Predisposizione di altre funzioni: i quadri elettrici degli alloggi sono predisposti per l'alloggiamento di altri dispositivi, quali, per esempio, quelli necessari per la gestione dei carichi, l'antintrusione, ecc.

La dotazione ordinaria dei punti luce/presa delle abitazioni sarà la seguente, comunque rispondente al numero minimo di punti presa previsti dalla Norma CEI 64-8 V3 (Livello 1)

- Logge e balconi: alimentazione dei punti luce esterni oltre ad 1 presa 10A 2P+T stagna (se di superficie maggiore a 10 mq);
- Ingresso (se presente): 1 punto luce a due accensioni, 1 punto presa 10A 2P+T;
- Soggiorno: 1 punto luce a tre accensioni, 1 presa TV ed 1 presa TV SAT, 3 prese 10A 2P+T, 2 prese bivalenti 10/16A 2P+T, 1 presa telefono, 1 punto cronotermostato, 1 unità interna dell'impianto videocitofonico;
- Cucina/angolo cottura: 1 punto semplice, 1 punto per cappa aspirante, 2 prese 10A 2P+T, 2 prese bivalenti 10/16A 2P+T, 2 prese universali Schuko 10/16A 2P+T, allaccio piano di cottura, 1 presa TV;
- Disimpegno : 1 punto luce a tre accensioni, 1 presa bivalente 10/16A 2P+T;
- Ripostiglio: 1 punto luce semplice;
- Bagni: 1 punto luce semplice, 1 punto luce semplice per specchiera, 2 presa 10/16A 2P+T;
- Camera singola: 1 punto luce a tre accensioni, 1 presa TV, 3 prese 10A 2P+T, 1 presa bivalente 10/16A 2P+T, 1 presa telefono;
- Camera matrimoniale: 1 punto luce a tre accensioni, 1 presa TV, 3 prese 10A 2P+T, 2 prese bivalenti 10/16A 2P+T, 1 presa telefono.
- Impianto videocitofonico: le unità di ripresa esterna, dotate di telecamera e contenenti le pulsantiere dei campanelli, saranno posizionate in prossimità dei cancelli pedonali d'accesso; le postazioni interne, dotate di monitor, saranno dotate di tutti i pulsanti d'apertura necessari. In corrispondenza dei pedonali d'ingresso alle abitazioni, verranno posti i campanelli di chiamata.
- Impianto di apertura/chiusura, automatica e temporizzata, dei cancelli pedonali e carrabili.

Impianto telefonico e trasmissione dati: la rete telefonica di ogni unità sarà esclusivamente predisposta (solo tubazioni vuote e scatole).

5 FINITURE ED ACCESSORI PERSONALIZZABILI - VARIANTI DI CAPITOLATO

5.1 Disciplinare delle varianti e personalizzazioni

Le finiture, dotazioni ed accessori, di seguito elencati vengono definiti come "contenuti di capitolato" e vengono proposti ai clienti con alternative di equivalente qualità e prezzo.

Oltre alle alternative proposte all'interno del capitolato – non generanti variazioni di prezzo - i clienti avranno facoltà di apportare scelte autonome – di diverso prezzo - relativamente ai prodotti, ai formati, all'aspetto, ai metodi di posa; il cliente, nella scelta delle finiture (di capitolato e/o in variante), riceverà l'assistenza di esperti della ditta proprietaria nonché, eventualmente, di un interior designer per una mirata e qualificata consulenza.

Si chiarisce che qualsiasi elemento non previsto all'interno del Capitolato Definitivo (quali a titolo esemplificativo accessori, tendaggi interni, arredo bagno, arredi interni ed esterni, verde) è da ritenersi opzionale ed a carico del cliente, quindi realizzabile solo se tecnicamente, temporalmente e normativamente ammissibile e realizzabile ed a seguito di specifici accordi economici.

La gestione delle eventuali varianti ha luogo con le seguenti modalità:

- La ditta proprietaria trasmetterà ai clienti i nominativi dei rivenditori dei prodotti e delle finiture personalizzabili presso i quali sarà possibile visionare le diverse alternative di capitolato ed avere indicazioni rispetto ai contenuti tecnici delle stesse;
- La ditta proprietaria indicherà ai clienti altri rivenditori, ove, oltre a quelli già indicati al punto precedente, grazie a specifici accordi e convenzioni, è possibile valutare – a prezzi vantaggiosi - soluzioni e prodotti diversi da quelli "di capitolato".
- La ditta proprietaria, al fine di garantire il corretto sviluppo del cantiere ed il rispetto delle tempistiche contrattuali, trasmetterà ai clienti un calendario delle scelte di personalizzazione; il documento conterrà i termini temporali ultimi e non procrastinabili entro i quali i clienti dovranno compiere le scelte, siano esse all'interno del capitolato o in variante. Decorsi detti termini si provvederà ad ultimare gli alloggi secondo le finiture di capitolato ad insindacabile scelta dalla ditta proprietaria
- Tutte le scelte verranno annotate all'interno di una specifica "scheda cliente" che consentirà la tracciabilità delle decisioni.
- Eventuali varianti che i clienti intenderanno adottare verranno economicamente valutate e trasmesse con preventivo scritto da controfirmarsi per accettazione. Il costo della variante sarà pagato dal cliente direttamente alla ditta proprietaria con le seguenti modalità:
 - Il 50% alle approvazioni delle varianti;
 - Il 50% alla consegna dell'alloggio.

5.2 Sanitari e rubinetterie

Gli apparecchi sanitari e le relative rubinetterie, così come previsti nel precedente articolo "impianti idrosanitari", sono proposti nelle seguenti alternative:

SANITARI:

- Marca Geberit serie Smyle
- Marca Ideal Standard serie Tesi
- Marca Galassia serie Eden
- Piatti doccia marca Geberit serie 60

RUBINETTERIE:

- Marca Ideal Standard serie Ceraline
- Marca Grohe serie Eurosmart cosmopolitan
- Marca Paffony/Intesa serie Candy/Principe

5.3 Rivestimenti dei bagni

Il locale bagno sarà rivestito, fino all'altezza di 200/210 cm circa, con piastrelle di gres porcellanato tipo marca Energieker serie Loft o Massive formato 30x60 cm - 60x60 cm, applicate alle pareti con adesivi e finite con stucchi idonei.

Il pavimento dei bagni potrà essere realizzato con gli stessi materiali del rivestimento o con quelli riportati nella sezione pavimenti.

- I rivestimenti di capitolato sono proposti ad un prezzo di listino massimo di €/mq 35,00.
Si precisa che la tipologia sopracitata è da considerarsi puramente indicativa, in sala mostra sarà possibile visionare altri modelli rientranti nel prezzo di listino sopra esposto.

5.4 Pavimenti

In tutti i locali delle zone giorno, verrà posato, ad adesivo, un pavimento in piastrelle di gres porcellanato, con disegno a correre o a sorella, tipo marca Energieker serie Loft / serie Massive formato 30x60 cm oppure 60x60 cm rettificati e marca Abitare serie Phorma / serie Factory formato 30x60 cm oppure 60x60 cm rettificati; marca IDEA serie Oak / serie Baita formato 20x90 non rettificato per i prodotti effetto legno; i pavimenti verranno stuccati con idonei prodotti e saranno perimetrati da zoccoli battiscopa in legno ramino tinto, altezza 4/7 cm.

I pavimenti delle zone notte sono proposti con parquet di listoncini di legno prefinito su supporto di betulla, essenza Rovere, effetto spazzolato verniciato, marca Woodco Serie Dream effetto Spirit finitura rovere naturale formato 70x420/700 mm, spessore 10 mm (idoneo per sistemi di riscaldamento a pannelli radianti), posati ad adesivo. I battiscopa saranno in legno ramino tinto, altezza 4/7 cm.

- I pavimenti in gres di capitolato sono proposti ad un prezzo di listino massimo di €/mq 35,00.
- I pavimenti in legno prefinito di capitolato sono proposti ad un prezzo di listino massimo di €/mq 75,00.

Si precisa che la tipologia sopracitata è da considerarsi puramente indicativa, in sala mostra sarà possibile visionare altri modelli rientranti nel prezzo di listino sopra esposto.

5.5 Porte interne

Le porte interne saranno realizzate in legno, tamburate e cieche lisce, delle dimensioni di cm 70/80x210, rivestite con pannelli di laminato con superficie materica. Modello di riferimento porta Serie Aptika, maniglie modello Sidney.

Le porte saranno complete di imbotte della stessa essenza, guarnizione in gomma, maniglie in acciaio cromo-satinato.

- Le porte di capitolato, comprensive delle maniglie, sono proposte ad un prezzo di listino massimo di €/cad 400,00

Si precisa che la tipologia sopracitata è da considerarsi puramente indicativa, in sala mostra sarà possibile visionare altri modelli rientranti nel prezzo di listino sopra esposto.

5.6 Tinteggi e verniciature

Le pareti ed i soffitti delle unità immobiliari saranno tinteggiati a due mani di pittura semilavabile per interni, previa mano di primer dove occorrente, stese a rullo o pennello con tinte a scelta dell'acquirente all'interno della gamma dei colori tenui.

I soffitti realizzati in legno e ferro, verranno lasciati al naturale con i soli trattamenti protettivi come descritto precedentemente.

5.7 Placche e frutti delle accensioni

Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono previsti di marca Bticino, Serie Living Light; le placche, della stessa serie modello Quadro, saranno in resina rivestita.

6 SPECIFICHE CONTRATTUALI

6.1 Varianti e servitu'

Ai fini della più corretta esecuzione dell'opera e dell'ottemperanza alle norme cogenti, potrebbero prospettarsi, nel corso della realizzazione dell'intervento edilizio, la necessità e/o l'opportunità di realizzare varianti, di costituire servitù e rilasciare atti d'obbligo e/o vincoli a favore di Enti gestori di utenze di pubblica utilità occorrenti per l'allacciamento dell'immobile alle reti dei servizi medesimi, nonché a favore del Comune per il rilascio o la conferma dei permessi di costruire e degli altri titoli di agibilità tutti inerenti il complesso immobiliare; varianti, servitù, atti d'obbligo e/o vincoli che ad oggi non è possibile predeterminare in considerazione

dell'attuale stato di avanzamento dei lavori.

6.2 Oneri accessori a carico del cliente

Nel prezzo non sono comprese le seguenti spese, che il Cliente rimborserà alla ditta proprietaria prima del Rogito a seguito di analitica rendicontazione:

1. predisposizione delle pratiche catastali (€ 750,00 per appartamento/negozio, € 500,00 per autorimessa, € 250,00 per cantina, € 150,00 per posto auto)
2. predisposizione del Regolamento condominiale e della tabella millesimale (€ 250 per ogni unità principale)
3. redazione del Referto Tecnico per lo studio notarile (€ 250 per ogni compravendita)
4. Rimborso spese per allacci ai pubblici servizi (pro quota secondo rendicontazione analitica).

All'acquirente compete, altresì, il pagamento dell'I.V.A. sul prezzo di vendita, delle spese e tasse connesse alla compravendita nonché l'onorario notarile.

6.3 Varianti - scorpori - accesso al cantiere

Ferme restando le facoltà di scelta di cui al capitolo "Finiture e Accessori Personalizzabili - Varianti di Capitolato", l'acquirente potrà richiedere l'esecuzione di varianti distributive interne nell'unità immobiliare rispetto al progetto iniziale, la cui realizzazione, comunque a spese dell'acquirente stesso, sarà tuttavia subordinata all'approvazione da parte della ditta proprietaria e della Direzione Lavori, che ne valuteranno l'ammissibilità in relazione alla natura delle richieste modifiche ed ai tempi della loro esecuzione, in rapporto al procedere complessivo del cantiere e all'ottenimento di eventuali varianti al progetto assentito.

I necessari adempimenti tecnico-amministrativi relativi alle opere in variante richieste saranno predisposti dalla ditta proprietaria a spese dell'acquirente, con espresso esonero della ditta proprietaria da ogni responsabilità al riguardo, anche per il maggior tempo occorrente al fine della realizzazione di dette varianti.

Analogamente alle varianti di capitolato, l'esecuzione di eventuali modifiche distributive sarà effettuata previa sottoscrizione di un preventivo di spesa da regularsi per metà in sede di sottoscrizione del preventivo stesso e per l'altra metà in sede di consegna dell'unità immobiliare.

Si precisa che tutti i modelli indicati all'interno del presente capitolato, che attualmente risultano in produzione, potranno essere modificati (con altri di pari valore) al momento della scelta che il Cliente effettuerà, nel caso di difficoltà di approvvigionamento (per esempio: modello uscito dalla produzione standard) non direttamente imputabili alla nostra volontà. Non saranno consentiti all'acquirente scorpori di alcun genere rispetto a quanto contemplato nel presente Capitolato di Vendita; dunque, tutti i materiali da utilizzarsi dovranno essere forniti

Dalla ditta proprietaria così come tutti gli artigiani e gli operai in genere che lavoreranno nel cantiere dovranno avere rapporti di lavoro con la suddetta.

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