



PALAZZINE PLURIFAMILIARI

COMUNE DI MODENA-VIA MOREALI

PROGETTISTA: ARCH. CARMELO SALERNO

V.le Virginia Reiter 10 - Modena • www.safimsrl.it • e-mail: info@safimsrl.it • Tel. e fax 059-225939



CAPITOLATO DI VENDITA

VIALE MOREALI MODENA

N° 2 PALAZZINE 19 UNITÀ ABITATIVE

INTRODUZIONE



L'intervento si colloca in una zona centrale e ben servita, comoda al centro storico nelle immediate vicinanze dell'ospedale policlinico e del centro universitario.

Le palazzine saranno disposte sul lotto in modo tale che sia garantita la fruibilità indipendente di ciascuna unità immobiliare con la propria autorimessa, posto auto, cantina, e l'area cortiliva.

Le autorimesse e posti auto delle suddette unità avranno accesso carraio diretto dalla strada comunale .

Il progetto è redatto nel rispetto delle norme vigenti in materia di edilizia. Dalla normativa antisismica per quanto riguarda la struttura, a quella dell'isolamento acustico e termico dell'involucro, partizioni interne orizzontali e verticali, nonché sul risparmio energetico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la finitura dell'edificio sono conformi alle norme vigenti.

Le dichiarazioni di conformità con i relativi documenti, allegati degli impianti installati e certificazione energetica APE, saranno rilasciati alla consegna dell'immobile. L'edificio sarà realizzato secondo le disposizioni del progetto esecutivo, le cui opere di realizzazione saranno descritte e specificate in seguito.

Le soluzioni tecniche adottate per la realizzazione dell'intero intervento saranno tali da garantire una **classificazione energetica in CLASSE A4**, con consumi di riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento, secondo le vigenti normative in Emilia Romagna* all'atto del rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune di Modena.

Nota:* Attualmente DGR 1275 del 07.09.2015 in vigore dal 01.10.2015.

CAPITOLATO DI VENDITA

OPERAZIONI DI CANTIERE

- art. 1) L'IMPIANTO DI CANTIERE sarà realizzato con i più moderni impianti e attrezzature: baracche di cantiere dotate di luce, acqua, ponteggi, impianti di sollevamento, macchine, utensili e attrezzatura in regola e in conformità alle norme di sicurezza in vigore al momento dell'esecuzione delle opere.
- art. 2) LO SCAVO DI SBANCAMENTO sarà eseguito con mezzi meccanici in terreni di qualunque natura e consistenza, con l'obbligo della precisa formazione dei piani e dei livelli necessari e del trasporto a rifiuto nelle discariche autorizzate del terreno di risulta e dell'accatastamento in sito o in luogo idoneo da concordare con la D.L. del materiale riutilizzabile.
- art. 3) LO SCAVO DI PLATEA sarà di adeguata profondità e larghezza secondo le indicazioni del D.L.. Eseguito con mezzi meccanici, in terreno di qualsiasi natura e consistenza, compreso roccia e i ritrovanti di qualsiasi natura, dimensione e consistenza, compresi gli oneri derivanti dalla presenza di falde acquifere e dall'eventuale armatura delle pareti dello scavo e dal trasporto dei materiali di risulta nelle discariche.
- art. 4) IL REINTERRO E RIEMPIMENTO DEGLI SCAVI CON MATERIALE MACINATO sarà eseguito con mezzi meccanici e a mano, compresa la pilonatura ed il perfetto costipamento delle porzioni reinterrate secondo gli spessori ed i livelli necessari.

DESCRIZIONE DELLE OPERE STRUTTURALI E DELLE MURATURE

- art. 5) LA STRUTTURA DI CONSOLIDAMENTO DEL TERRENO (previa indagine geologica , geotecnica e sismica), sarà eseguita con PALO FPD trivellato di grande diametro e lunghezza da progetto, con fusto in calcestruzzo armato C25/30 (Rck ≥ 30 N/mm²), adeguatamente armato con acciaio B450C (da Ø6 a Ø26)
- art. 6) LA STRUTTURA DI FONDAZIONE a PLATEA sarà eseguita su strato di magrone di sottofondo di spessore di 10 cm in calcestruzzo dosato a 2 ql/mc di cemento 325, adeguatamente armata con acciaio B450C (da Ø6 a Ø26) e calcestruzzo dosato a 3,5 ql/mc di cemento 325, di altezza indicata dal progettista strutturale.
- art. 7) L'ISOLANTE DI SOTTOMURAZIONE con doppia guaina prebitumata da mm. 4, con interposto corso di blocchi in laterizio.
- art. 8) LE STRUTTURE PORTANTI, quali pilastri, pareti , travi calate o piane, rampe per scale, saranno eseguite in cemento opportunamente armate con tondini di ferro ad aderenza migliorata B450C (da Ø6 a Ø26) e calcestruzzo dosato a 3.5 ql/mc di cemento 425.
- art. 9) LE STRUTTURE AGGETTANTI ESTERNE, quali portali, balconate e cornicioni di gronda (fig.1), saranno in calcestruzzo armato come all'art. 7.



fig.1

art. 10) I SOLAI PER ORIZZONTAMENTI in laterocemento saranno realizzati con utilizzo di pignatte H cm. 24 e travetti a traliccio, sovrastante caldana collaborante di cm. 5, comprese armature complementari e rete elettrosaldata di ripartizione superiore, gettati in opera (fig.2).

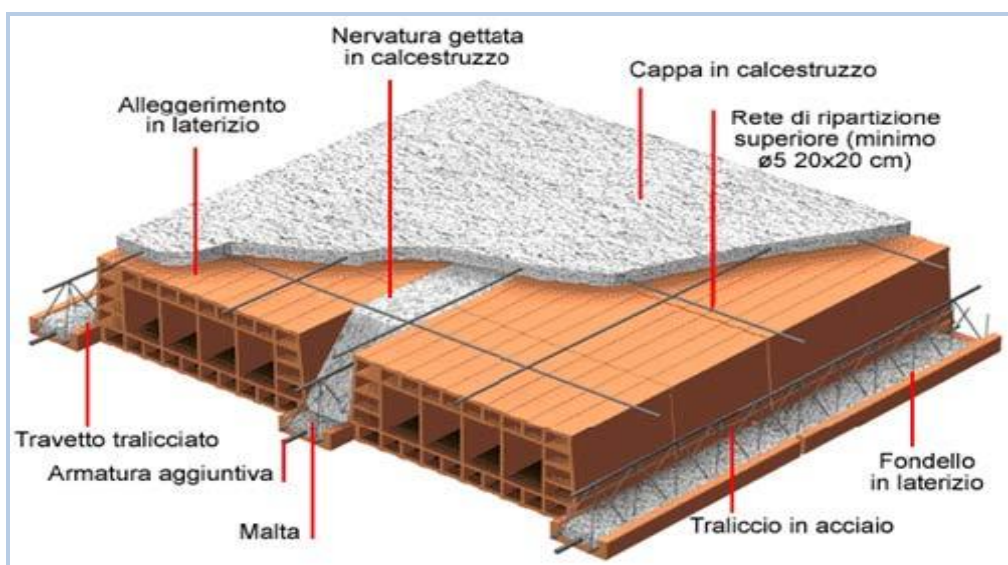


fig.2

art. 11) LA COPERTURA, tipo piana, con struttura costituita dallo stesso solaio utilizzato per orizzontamenti di cui all'art.9 e stesura in opera di apposita coibentazione termica in pannelli isolanti di schiuma poliuretanic a espansa, ricoperta da un massetto alleggerito (secondo le norme di legge 10/91 e successive integrazioni) (fig.3). Sull'estradosso della stessa, verranno applicati due strati di guaina bituminosa incrociati, una liscia e l'altra ardesiata a giunti sovrapposti.

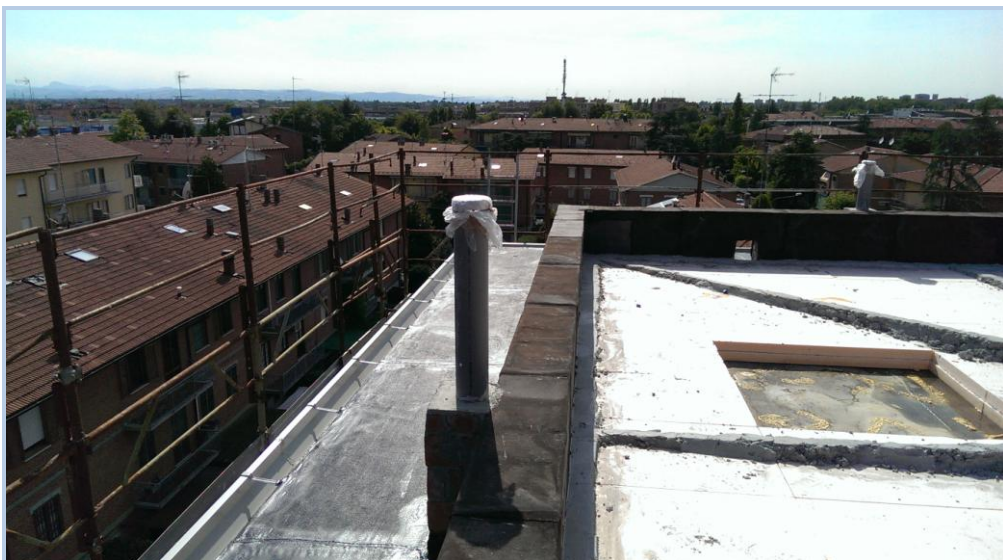


fig.3

- art. 12) LE MURATURE PERIMETRALI verranno eseguite sia in laterizio alveolare isolante tipo Poroton dello spessore di 25/30 cm con finitura esterna a cappotto, costituita da uno strato di isolante EPS grafite spessore 12 cm, rete di rinforzo, collante/rasante fibrorinforzato antialga fibrata (fig.4),

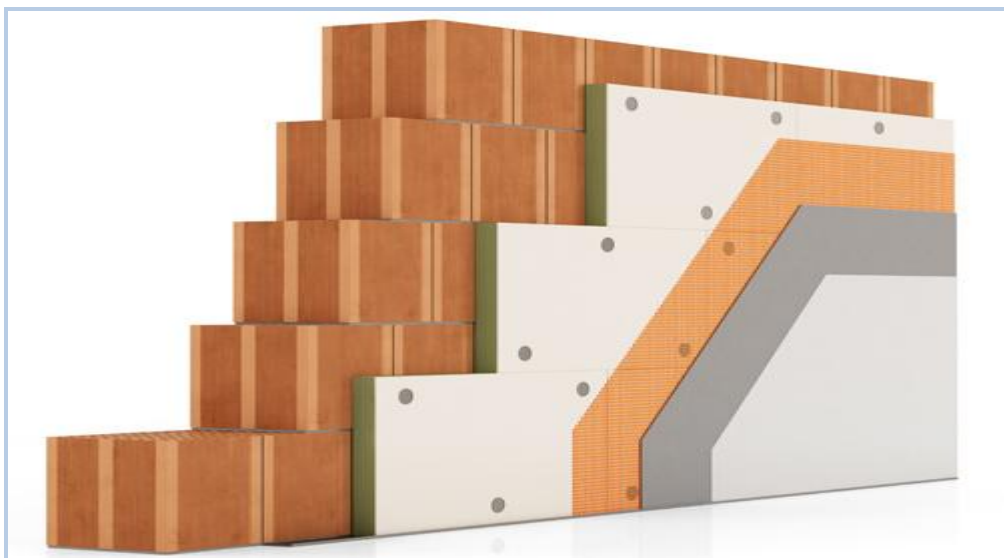


fig.4

che in muratura rivestita faccia vista (fig.5), costituita partendo dall'interno da laterizio alveolare isolante tipo Poroton dello spessore di 25/30 cm con finitura esterna a cappotto costituita da uno strato di isolante EPS grafite, e muratura a faccia vista a una testa (3), realizzata con *MATTONE CORSO della FORNACE S. ANSELMO (opportunamente collegato alla parete interne)*, con dimensioni di cm 50 x 4 x 10 (fig.6).



fig.5



fig.6

Quanto sopra ci consente il raggiungimento dei coefficienti imposti dalla legge vigente in tema di risparmio energetico.

- art. 13) LE DIVISORIE INTERNE ad ogni singola proprietà, saranno realizzate in laterizio forato da cm. 8 (tramezze), compreso montaggio delle cassematte ed intonacatura, con eventuale rivestimento ceramico nei locali cucina, bagno e lavanderia.

ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO

- art. 14) L'INSONORIZZAZIONE:
Le pareti interne di confine tra le unità immobiliare saranno di tipo anch'esse "a sandwich, composte da due tramezze di laterizio forato dello spessore ciascuna di cm 12, con interposta intercapedine fono isolante. Nella parte interna della prima parete sarà applicato uno strato di intonaco, al quale verranno posati a colla pannelli autoportanti di lana di roccia o polistirene, infine si procederà alla realizzazione della seconda parete(fig.7).

Per impedire la trasmissione di urti e vibrazioni al solaio, sotto le pareti divisorie internamente agli appartamenti, verrà inserita una striscia elastomerica fono smorzante di mm. 4 di spessore (fig.8).

L'isolamento acustico dei solai dai rumori da calpestio, sarà garantito dalla stesura di un materassino di adeguato spessore in agglomerato di poliuretano flessibile accoppiato da un lato a velo vetro bitumato e polipropilene (fig.9).

Il tutto è finalizzato all'abbattimento acustico e al raggiungimento dei requisiti minimi della normativa vigente in materia (D.P.C.M. del 5-12-1997).



fig.7



fig.8



fig.9

- art. 15) L'ISOLAMENTO TERMICO nonché il giusto comfort igrometrico, sono garantiti dal pannello di polistirene espanso, EPS grafite spessore 12 cm, collocato sulla superficie esterna dell'intero edificio (fig.10).

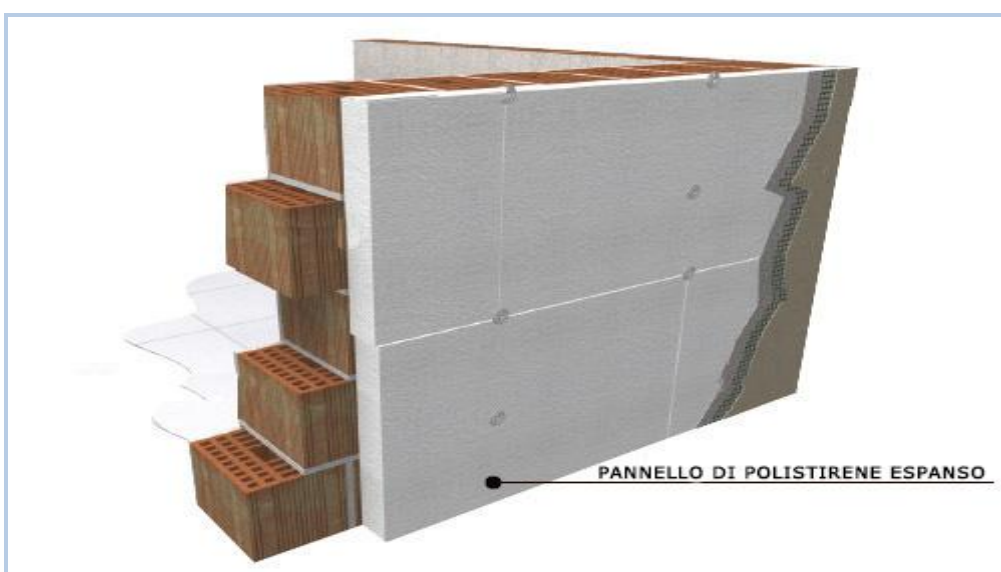


fig.10

DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE

- art. 16) GLI INTONACI INTERNI per pareti e soffitti saranno eseguiti con premiscelato a base di calce, tirato al frattazzo fine, su guide o testimoni, per complanarità e finezza con finitura a scagliola, con sovrastate tinteggiatura a tempera del tipo traspirante antimuffa bianca.
- art. 17) I PAVIMENTI DELLA ZONA GIORNO E DEI BAGNI, saranno realizzati con gres porcellanato *CERIM*, prodotte dalla *FLORIM CERAMICHE*, serie *MATERIAL STONES* (formato cm 30x60 e/o cm 60x60) di spessore 1 cm, rettificato - naturale, 9 colori diversi a scelta dell'acquirente.

Oppure gres porcellanato *CERIM*, serie *DETAILS WOOD* (formato cm 15x120 e/o cm 20x120) di spessore 1 cm, rettificato – naturale. I due formati donano personalità agli ambienti adattandosi a soluzioni estetiche differenti tra loro. 5 colori a disposizione e a scelta dell'acquirente.

- art. 18) I BATTISCOPA saranno in alternativa o in ceramica in abbinamento al pavimento dello spessore cm. 1(altezza da catalogo), o in legno della stessa tinta RAL (bianco) di porte interne e finestre, di altezza cm. 7 e spessore cm. 1, e saranno posati in opera, applicati a colla o a malta. La stuccatura delle fughe verticali e della linea di contatto con il pavimento sarà realizzata con cemento bianco o misto a colore. Saranno posati ovunque, tranne che nei locali rivestiti quali bagni e cucine.

art. 18) I PAVIMENTI DELLA ZONA NOTTE saranno realizzati con listoni di legno, essenza *ROVERE* di varie tonalità del tipo prefinito formato mm 14 x 138 x 2200 *BIPLANCIA* (700/900/1100).

I battiscopa saranno realizzati in legno dello stesso colore e finitura del listoncino o dello stessa tinta e RAL (bianco) delle porte interne e finestre (altezza cm. 7 e spessore cm. 1).

- art. 19) I RIVESTIMENTI DEI BAGNI E DELLE ZONE COTTURA verranno eseguiti con piastrelle di gres porcellanato *CERIM* prodotte dalla *FLORIM CERAMICHE* serie *MATERIAL STONES* (formato cm 30x60 e/o cm 60x60) di spessore 1 cm, rettificato - naturale ,9 colori differenti a scelta dell'acquirente. Le pareti dei bagni verranno rivestite per un'altezza complessiva di cm. 210; mentre, per le zone cottura, la fascia rivestita avrà un'altezza di cm. 90 partendo da 80 cm da terra e per la sola parete attrezzata. (sono esclusi decori, matite e greche).

N.B.: Per quanto concerne la scelta dei pavimenti e dei rivestimenti la società venditrice provvederà a fornire i contatti dei fornitori presso i quali, previo appuntamento, gli acquirenti potranno scegliere. Qualora la scelta fosse orientata, in tutto o in parte, verso materiali o tipi di posa fuori capitolato (posa con fuga in diagonale, decori, listelli, pezzi speciali, ecc...) l'acquirente si impegnerà a corrispondere la differenza di costo nei termini e nei modi concordati.

- art. 20) IL PORTONE D'INGRESSO condominiale sarà in alluminio anodizzato e vetro del colore a scelta dalla D.L., con ferramenta occorrente e apri porta elettrico.
- art. 21) I PORTONCINI D'INGRESSO delle unità immobiliari saranno del tipo blindato, classe 3, con serratura di sicurezza, pannello interno ed esterno liscio di colore bianco, maniglia in cromo satinato, spioncino e parafreddo.
- art. 22) LE PORTE INTERNE saranno del tipo tamburato con battute perimetrali in massello di toulipier, struttura interna in abete e riempimento delle fasce con nido d'ape rigido, placcatura esterna in mdf da 4mm incassato sui due lati. Saranno di colore bianco, completi di cassamatta, imbotte e coprifili rettangolari, dotati di adeguata ferramenta, serrature e maniglie cromo satinato.
- art. 23) LE PORTE TAGLIAFUOCO antincendio omologate REI 120 installate, saranno complete di telaio, guarnizioni espandenti perimetrali e tutto quanto necessari per dare il lavoro finito a regola d'arte. Compresa la fornitura delle certificazioni di legge.

- art. 24) I BANCALI saranno in marmo, granito, o similari, con superfici levigate e lucidate nei colori a scelta del D.L..
- art. 25) LE SOGLIE esterne, prospicienti su logge e balconi, saranno in marmo, granito, o similari, così come le pedane e le gradinate d'ingresso.
- art. 26) LE LATTONERIE per canali di gronda, conversine, scossaline, pluviali saranno in alluminio verniciato colore grigio chiaro, spessore 6/10, di adeguati sviluppi e diametri.
- art. 27) LA SCALA CONDOMINIALE sarà rivestita in marmo come scelto dalla D.L. con ringhiera in ferro smaltato a disegno semplice. I battiscopa dei pianerottoli saranno del tipo lineare dim. cm 8x1.
- art. 28) L'ASCENSORE sarà del tipo Schindler, con porte scorrevoli, pulsantiera per comandi automatici, indicatore di posizione e microfono di sicurezza. Di colore e finitura a scelta dalla D.L.
- art. 29) I BASCULANTI PER AUTORIMESSE saranno intelaiati con pannelli coibentati di tipo sezionali di colore a scelta del D.L., già motorizzati (fig.10).

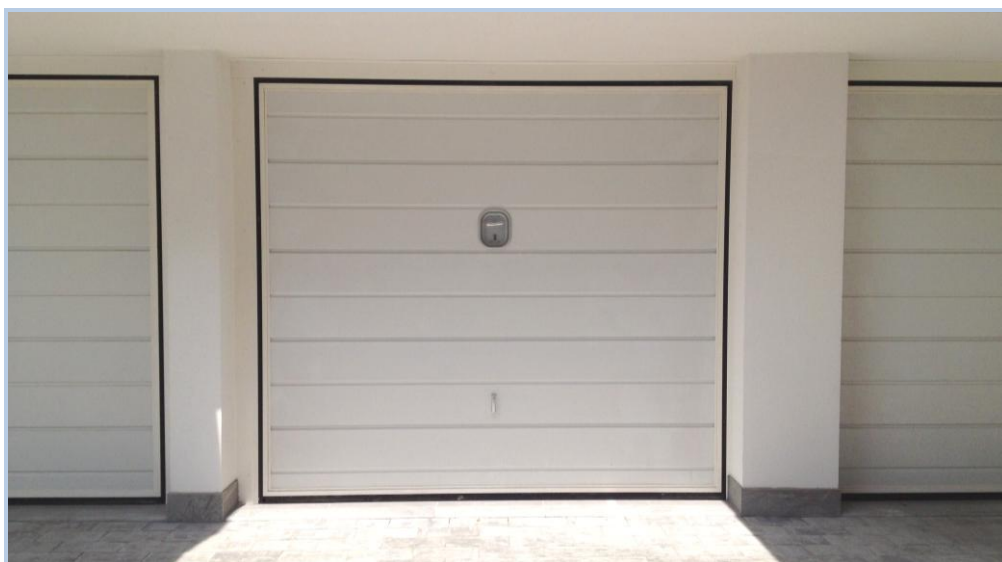


fig.10

DESCRIZIONE DELLE FINITURE ESTERNE

- art. 30) I SERRAMENTI ESTERNI quali finestre e porte-finestre saranno del tipo monoblocco in PVC, con apertura scorrevole o battente+vasistas, dotati di vetrocamera 4/15/33.1 o 33.1/15/33.1, zanzariera e maniglie in cromo satinato.
- art. 31) GLI AVVOLGIBILI di alluminio coibentato, saranno di tipo automatizzato, con finitura laccata colore grigio chiaro RAL 7044.
- art. 32) I PARAPETTI BALCONI verranno realizzati in parte in muratura in parte in vetro su struttura metallica a disegno semplice e lineare a scelta della D.L. con vetro antiscalfittura e antisfondamento (fig.11).



fig.11

- art. 33) I PAVIMENTI DEI TERRAZZI E BALCONI saranno in piastrelle di gres porcellanato o di materiali simili delle dimensioni 20x30 - 30x60, a scelta della D.L..
- art. 34) I BATTISCOPA DEI TERRAZZI E BALCONI saranno in ceramica di altezza e spessore a scelta della D.L.. Coordinati con la pavimentazione, saranno posati in opera, applicati a colla o a malta. La stuccatura delle fughe verticali e della linea di contatto con il pavimento sarà realizzata con cemento bianco o misto a colore.
- art. 35) LE PAVIMENTAZIONI ESTERNE nell'area cortiliva come nei parcheggi privati, saranno realizzate in mattoncini autobloccanti di tipo drenante di colorazione a scelta della D.L. su sottofondo di ghiaia e stabilizzato, entro cordonature similcolorate.
I marciapiedi saranno realizzati in mattonelle di gres porcellanato antigelivo per esterni (fig.12).
Saranno predisposti punti adeguati di presa acqua in giardino con attacchi a baionetta.



fig.12

- art. 36) LA RECINZIONE SU FRONTE STRADA sarà realizzata su cordolo in cemento armato per un'altezza di cm 50, con sovrastante recinzione in ferro zincato e verniciato a scelta del D.L., per un'altezza di cm. 110 circa (fig.13).



fig.13

- art. 37) I CANCELLI degli accessi pedonale e carraio, anch'essi come la recinzione saranno realizzati in ferro zincato verniciato di bianco con trama e disegno semplice. Il cancello pedonale avrà apertura ad un'anta, completo di serratura elettrica. Il cancello dell'accesso carraio sarà ad apertura del tipo scorrevole completo di motorizzazione elettrica per l'apertura automatica (fig.14).



fig.14

- art. 38) LE CASSETTE POSTALI fornite, saranno in alluminio tipo modulare di colore argento ALUBOX o similare secondo la scelta della D.L.

TINTEGGIATURE

- art.39) TINTEGGIATURA INTERNA applicata a rullo su intonaco civile previa stuccatura di eventuali imperfezioni dell'intonaco, applicazione della tinta a perfetta copertura. Saranno impiegati esclusivamente materiali della migliore qualità (colore a tinte chiare a scelta della committenza).
- art. 40) TINTEGGIATURA ESTERNA a finitura del rivestimento a cappotto, sarà realizzata mediante primer pigmentato e finitura idrosiliconica da 1,5 mm antialga fibrata.
- art. 41) TINTEGGIATURA DELLE AUTORIMESSE, di colore bianco, applicata a rullo su intonaco civile previa stuccatura di eventuali imperfezioni dell'intonaco, applicazione della tinta a perfetta copertura.

IMPIANTI

Per la progettazione e l'esecuzione dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento, idrico-sanitario, impianto fotovoltaico, nonché ventilazione meccanizzata controllata, si farà riferimento alla relazione tecnica di cui all'art. 28 della Legge 10/91 e successive integrazioni e al D.G.R. n. 967 del 20.07.2015 della Regione Emilia Romagna.

- art. 42) LE DERIVAZIONI PER UTENZE gas, acqua, luce e telefono saranno predisposte secondo tutte le istruzioni degli enti erogatori, pronte per successivo utilizzo degli impiantisti e per i definitivi allacciamenti pubblici.
- art. 43) L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO per ogni alloggio sarà di tipo autonomo. L'impianto di generazione sarà costituito da pompa di calore di adeguata potenza, secondo calcolo termotecnico a norma di legge vigente (Delibera Regionale 156/2008 e s.m.i). Il sistema di emissione è a pannelli radianti a pavimento, la cui distribuzione avviene attraverso tubi in polietilene reticolato PE-Xc 17x2 mm, con isolamento termico a norma di legge, confluenti in "moduli" sezionati e scaldasalviette nei bagni in acciaio ZEHNDER Mod.

TOGA BIANCO o similare, con funzionamento in automatico. Tutti i materiali e manufatti impiegati saranno scelti fra la migliore produzione del mercato nazionale.

- art. 43a) CRNOTERMOSTATO: ogni alloggio sarà provvisto di cronotermostato con un termostato per ogni stanza, ad eccezione dei bagni e disimpegni, con programmazione giornaliera e/o settimanale, dotato di differenziale $\pm 0,2^{\circ}\text{C}$.
- art. 43b) IMPIANTO A PANNELLI RADIANTI A PAVIMENTO: fornitura e posa in opera di un sistema di riscaldamento a bassa temperatura a pannelli radianti a pavimento costituito da tubazioni in polietilene con barriera contro la diffusione dell'ossigeno. Completo di tutti gli accessori per una perfetta posa in opera (fig.15).



fig.15

- art. 45) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO, ogni alloggio sarà dotato di un sistema radiante di raffrescamento a pavimento con distribuzione con tubo in polietilene reticolato PE-Xc 17x2 mm, con isolamento termico a norma di legge. Tutti i materiali e manufatti impiegati saranno scelti fra la migliore produzione del mercato nazionale.
- art. 46) L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO COLLEGATO ALLA RETE avrà una potenza di 1kW ad alloggio (come da Delibera Regionale 156/2008 e s.m.i); a moduli in silicio policristallino con gruppo di conversione e quadro di sezionamento e protezione, quadri di parallelo in corrente alternata con dispositivo di interfaccia per collegamenti Enel e linee di collegamento (fig.16).



fig.16

- art.47) L'IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA con sistema di deumidificazione integrato, garantisce il ricambio dell'aria negli ambienti. Tramite la ventilazione è possibile tenere sotto controllo parametri quali temperatura dell'aria, umidità relativa e la concentrazione di inquinanti. Per ogni alloggio verrà installato un sistema di ventilazione meccanica a doppio flusso tipo Zehnder o similare. Il sistema a doppio flusso provvede meccanicamente sia alla ripresa che alla mandata dell'aria in ambiente. Ogni macchina è dotata di uno scambiatore ad alta efficienza per il recupero del calore dall'aria viziata e di un modulo aggiuntivo **che permette la deumidificazione in fase di raffrescamento estivo.**
- art. 48) L'IMPIANTO GAS, per ogni alloggio, con partenza dal contatore, posizionato secondo istruzioni dell'ente erogatore e incolonnato in tubazione di ferro Mannesmann, alimenterà caldaia e fornelli fino ai rubinetti portagomma.
- art. 49) L'IMPIANTO IDRICO-SANITARIO di ogni alloggio, la cui rete di adduzione della acqua fredda avrà inizio dal contatore dell'acquedotto comunale, con la propria colonna montante raggiungerà l'alloggio sino ai locali cucine e bagni, con tubazioni di primaria qualità.
Sarà prevista la fornitura e posa in opera di una centralina di arresto da incasso per intercettazione servizi igienici con valvole di chiusura distinte tra loro così da consentire una maggiore efficienza.
Sarà installato inoltre un punto di acqua fredda in balcone, cantina o autorimessa.
Sarà munito di attacco per una eventuale l'installazione successiva dell'addolcitore.
N.B.: La fornitura e l'installazione dell'addolcitore su richiesta dell'acquirente sono da considerarsi a carico dello stesso .

LA CUCINA sarà munita di attacco lavello e lavastoviglie, con relativi scarichi a pavimento o parete, del tipo Geberit autosaldati.

I BAGNI: Ogni bagno sarà dotato di sanitari e piatto doccia completi di rubinetterie di seguito elencate . A richiesta in uno dei due bagni è possibile sostituire il piatto doccia con la vasca . La rete di alimentazione dell'acqua calda e fredda sarà realizzata con tubi multistrato isolato e coibentato. Mentre la rete di scarico sarà realizzata con tubazioni di adeguato diametro in polipropilene con guarnizione.

Per ogni servizio igienico avremo:

Sanitari

- lavabo sospeso marca DURAVIT serie Vero dim. cm. 60x47,
- bidet sospeso marca DURAVIT PHILIPPE STARCK serie Starck 3, (fig.16).
- vaso sospeso marca DURAVIT PHILIPPE STARCK serie Starck 3, (fig.16).
- cassetta a incasso per il risciacquo wc marca GEBERIT con placca cromata, (fig.17).

In alternativa

- lavabo simmetrico marca POZZI GINORI serie Fast cm. 60x48
- bidet sospeso marca POZZI GINORI serie Fast
- vaso sospeso marca POZZI GINORI serie Fast

Piatto doccia e vasca

- piatto doccia marca DURAVIT PHILIPPE STARCK Slimline serie Starck dim. cm 120x80, (fig.18).
- vasca da incasso rettangolare DURAVIT PHILIPPE STARCK serie Starck dim. cm 170x70 (fig.19).

In alternativa

- piatto doccia marca MAKRO da rivestire dim. cm 120x80

Rubinetteria

- miscelatori marca FANTINI modello LAMÈ
- soffione doccia marca FANTINI modello LAMÈ compreso di doccino

In alternativa

- miscelatori marca HANSGROHE modello TALIS S2

LA LAVANDERIA o AUTORIMESSA sarà dotata di un lavatoio in ceramica.



fig.17 - Vaso e bidet sospesi marca Duravit serie Stark 3



fig.18 - Piatto doccia marca Duravit serie Stark



fig.19- Vasca da incasso marca Duravit serie Stark

art. 50) GLI IMPIANTI ELETTRICI saranno alimentati da energia elettrica prodotta della Rete Nazionale ,e da pannelli fotovoltaici (art.46).

Installati sottotraccia in tubi di PVC rigidi e flessibile, secondo le ultime vigenti norme C.E.E. in ottemperanza alle esigenze Enel ed antinfortunistiche E.N.P.I.,con materiali conduttori di prima scelta ed apparecchiature della B.TICINO serie Light.

Gli interruttori saranno della B.TICINO serie Light in tutte le colorazioni possibili a scelta del cliente tra quelle proposte dalla direzione lavori.

Gli allestimenti previsti per un appartamento tipo si possono così riassumere:

1. CENTRALINO ELETTRICO DA INCASSO da 36 moduli completo di cablaggio ed ogni altro accessorio per una corretta installazione a regola d'arte conforme alle norme CEE 23-51.
2. INGRESSO (ove prevista)
n. 1 punto luce deviato
n. 1 punto presa 10A 220V
3. CUCINA
n. 1 punto luce interrotto
n. 1 punto presa forno schuko 16A + presa 10A
n. 1 punto presa lavastoviglie schuko 16A
n. 1 punto presa TV predisposto
n. 1 punto presa frigo 10A 220V
n. 2 punto presa 10-16A 220V
n. 1 punto alimentazione cappa
4. PRANZO – SOGGIORNO
n. 1 punto luce invertito da 3 punti
n. 6 punto presa 10A 220V
n. 1 punto presa TV predisposto satellitare
n. 1 punto presa Telefono
n. 1 punto luce deviato
n. 1 torcia di emergenza estraibile
5. DISIMPEGNO NOTTE
n. 1 punto luce invertito da 4 punti
n. 2 presa 10-16A 220V
6. CAMERE DA LETTO
n. 4 punto presa 10A 200V
n. 1 punto luce invertito da 3 punti
n. 1 punto presa TV
n. 1 punto presa Telefono
n. 1 punto presa 10-16A 220V
7. BAGNO
n. 1 punto interrotto
n. 1 punto interrotto + presa 10-16A specchiera
n. 1 punto interrotto + presa 10-16°
8. LAVANDERIA
n. 1 punto interrotto

- n. 1 punto presa 10-16A 220 V
- n. 1 punto presa per lavatrice schuko 16A 220V
- n. 1 punto presa per asciugatrice schuko 16A 220V

9. RIPOSTIGLIO

- n. 1 punto interrotto

10. BALCONE

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 1 punto presa 10-16A 220 V

11. GARAGE

- n. 1 punto luce deviato
- n. 1 punto presa 10-16A 220 V
- n. 1 punto presa di ricarica per veicoli elettrici

12. CANTINA

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 1 punto presa 10A 220V

13. SOFFITTA (ove prevista)

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 1 punto presa 10-16A 220 V

N.B.: Su richiesta dell'acquirente si posso aggiungere ulteriori punti luce e/o prese a quelli già previsti nei locali di cui sopra, a fronte di una spesa di Euro 85,00 cadauno

art. 51) IMPIANTO VIDEOCITOFONO: Fornitura e posa in opera di impianto videocitofono della BPTICINO con monitor interno modello EXEDRA 100 o similare completo di:

- Collegamenti ai cancelletti e porte di ingresso;
- Num. 1 targa esterna avente telecamera ccd + vox + 5 pulsanti portanome;
- Cavo videocitofonico;
- Num. 1 centralina 24 moduli con sportello ad incasso IP40;
- Num. 1 alimentatore VA100 digitale;
- Num. 1 amplificatore video XDV300A
- Num. 1 derivatore di piano;
- Num. 5 monitor LYNEA video.

art.52) IMPIANTI ANTENNA TV TERRESTRI E SATELLITARE SCALA CONDOMINIALE: fornitura e posa in opera di impianto elettrico antenna TV Digitale Terrestre + SAT Digitale, composto da:

- Num. 5 partitori divisori di segnale 3/4 vie + cavo coassiale TV;
- Palo autoportante in metallo zincato, completo di zanche di fissaggio su parete portante (h=5ml fuori tetto);
- Gruppo antenna atto alla ricezione delle reti Rai 1-2-3 Emilia Romagna e IV-V banda;
- Parabola IF-IF e multiswitch;
- Centralino amplificatore ricevente B3 e IV – V semicanalizzato;
- Accessori vari di cablaggio.

- art. 53) ULTERIORI DOTAZIONI: L'edificio sarà inoltre dotato delle seguenti apparecchiature:
- predisposizione su infissi esterni di sistema di controllo antintrusione integrato e a scomparsa;
 - suoneria d'ingresso;
 - portiere elettrico;
 - canalizzazione televisiva e telefonica;
 - allacciamenti pompa di calore;
 - impianto salvavita;
 - quadro servizi generali;
 - luce, F.M. ed acqua in ogni garage;
 - antenna e centralina;
 - punti luce a parete e/o a soffitto sotto porticati e balconi privati;
 - n°1 punto luce di emergenza;
 - termostato ambiente;
 - I circuiti per illuminazione saranno separati e con proprio interruttore magnetotermico;
 - lampioncini a stelo per area cortiliva in adeguata quantità;
 - luci scala temporizzate;
 - videosorveglianza condominiale;
- art. 54) CERTIFICAZIONI IMPIANTI ELETTRICI LEGGE 46/90: al termine dei lavori la Ditta installatrice dovrà rilasciare al committente numero 1 copia della dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte.
- documentazione tecnica degli apparecchi installati nel fabbricato (manuali uso e manutenzione motorizzazioni, impianto videocitofono, impianto antenna TV, ecc..)
- art. 55) LE ASSISTENZE MURARIE AGLI IMPIANTISTI saranno prestate in conformità alle esigenze di continuità e tempestività dettate dai medesimi, onde favorire la giusta cadenza delle operazioni per lo scorrimento corretto dell'avanzamento lavori.
- art. 56) LA RETE FOGNARIA, completamente interrata sia per acque chiare che fanghi, sarà ottenuta con tubazioni in PVC di adeguato diametro, opportunamente rinfiancate in calcestruzzo, a collegamento di vasche biologiche prefabbricate, pozzetti di raccordo, condensa grassi, sifonati per pluviali, regolamentari di prescrizione, tutti ispezionabili per agevole manutenzione ordinaria.
- art. 57) LE CANALIZZAZIONI IN GENERE, per smaltimento di acque e fanghi, nonché per fumi ed aerazioni, in PVC o smaltate o granulari, secondo necessità, saranno alloggiate in nicchie a scomparsa entro muri dal piede a fuori-tetto, comunque predisposte per accogliere successivi innesti degli impiantisti (termoidrosanitari).
- art. 58) AREE VERDI verranno realizzate delle aree verdi condominiali al piano terra e delle aree verdi private nelle terrazze degli appartamenti il tutto servito da impianto di irrigazione con inaffiamento automatico.
- art. 59) PALESTRA ogni palazzina sarà dotata di un locale al piano terra ad uso palestra completo di attrezzatura Tecnogym.

- art. 60) LOCALE DI SERVIZIO PER CONSEGNA SPESE E PACCHI ogni palazzina sarà dotata di locale al piano terra per la consegna di spese e pacchi ordinati online in particolare il locale, non collegato agli accessi alla palazzina, potrà essere fruito direttamente dai corrieri tramite apposita chiave (ad esempio amazon locker). Il locale sarà attrezzato di n°1 frigorifero e n°1 armadietto a deposito per ogni unità abitativa.

CONDIZIONI GENERALI

- 1) Il fabbricato sarà completamente finito in ogni sua parte, anche per quelle non menzionate ma che servono per renderlo completamente funzionante. Tutti i materiali, preventivamente proposti, saranno soggetti al controllo ed all'approvazione della D.L. prima della loro messa in opera. Qualora gli acquirenti volessero apportare alle unità immobiliari acquistate delle varianti, saranno consentite solo per le opere e rifiniture interne all'unità ma non all'esterno delle stesse. Dette varianti saranno rese attuabili esclusivamente a condizione che venga concordata preventivamente la maggiore o minore spesa con firma e controfirma delle parti.
- 2) Per quanto concerne le dimensioni delle unità immobiliari, si fa esplicito riferimento al disegno proposto ed allegato dalla parte venditrice, precisando che le quote riportate sugli elaborati grafici di progetto potranno subire minime variazioni delle quote e dimensioni dell'unità immobiliare oggetto che non potranno essere oggetto di risoluzione del presente contratto e/o richiesta di rimborsi o compensi di alcun genere degli acquirenti.
- 3) Il materiale grafico allegato deve ritenersi puramente orientativo anche se le opere descritte non potranno subire modifiche radicali.
- 4) In corso d'opera la Direzione Lavori potrà apportare le modifiche al progetto che riterrà necessarie per esigenze di ordine tecnico-progettuale di ogni ordine e grado, per cause di forza maggiore.
- 5) Eventuali varianti minime di dimensioni agli alloggi dovute ad esigenze tecnico-strutturali, non potranno essere motivo di richiesta di risoluzione del presente contratto e/o rimborsi o compensi di alcun genere degli acquirenti;
- 6) Le finiture delle unità immobiliari dovranno essere accettate dalla parte acquirente nello stato di fatto in cui si troveranno all'ultimazione dei lavori, con redazione di specifico verbale di sopralluogo, prima di stipulare l'atto notarile di compravendita (rogito). Eventuali difetti sui materiali saranno indicati nel verbale stesso.
- 7) Oltre alle opere descritte, il prezzo proposto comprende;
 - l'acquisizione dell'area con relativo rogito;
 - oneri d'urbanizzazione secondaria (U2) ed il costo di costruzione;
 - spese di progettazione e Direzione Lavori;
 - assistenza tecnica amministrativa;
 - spesa per adempimenti di cui alla legge 09.01.1991 n° 10 (relazione illustrativa inerente l'isolamento e il calcolo termico) ;
 - espletamento pratiche per ottenimento della prescritta concessione edilizia e conseguente abitabilità .

N.B. : sono escluse al prezzo proposto e pertanto a carico dei singoli acquirenti le seguenti spese :

- spese per eventuale contratto di mutuo individuale ;
- spese per atto notarile di acquisto individuale (rogito) ;
- spese per registrazione e trascrizione della promessa di vendita (compromesso);
- spese per eventuale polizza assicurativa personale;
- spese per eventuali specifiche varianti richieste dai singoli acquirenti in tempo utile:
- l'I.V.A. sul prezzo d'acquisto;
- la spesa per l'allacciamento del GAS Euro 400,00 per ogni unità immobiliare;
- la spesa per l'allacciamento dell' ACQUA Euro 400,00 per ogni unità immobiliare;
- la spesa per l'allacciamento dell' ENEL Euro 400,00 per ogni unità immobiliare;
- la spesa per l'accatastamento di Euro 800,00 per ogni unità immobiliare;
- la spesa per la stesura dei rogiti d'acquisto.

Modena, lì.....

L'ACQUIRENTE

L'IMPRESA

.....

.....