

PREMESSE

L'Edificio residenziale "GUGLIELMO 8", verrà realizzato in Parma su un terreno di forma pressoché rettangolare, posto in fregio alla via Solari in prossimità di piazzale Barbieri.- L'erigendo edificio sarà costituito da 5 piani fuori terra, oltre al piano interrato.- In questo ultimo, oltre alle autorimesse, troveranno collocazione eventuali superfici accessorie, quali cantine, locali contatori e centrale termica.- Al piano terra invece potranno essere ubicati locali accessori, quali stenditoi, lavanderie e deposito cicli, direttamente collegati agli appartamenti adiacenti mediante porte interne, nonché disimpegni e parti comuni.- All'esterno della proiezione in pianta del fabbricato, saranno realizzate ulteriori autorimesse, completamente coperte dalla coltre di terreno dei giardini sovrastanti.- Gli appartamenti posti al quarto piano potranno essere uniti a locali accessori.- Gli alloggi, le autorimesse e le cantine, verranno consegnati completamente ultimati e rifiniti secondo quanto previsto dal presente Capitolato Speciale dei Lavori, cioè "chiavi in mano".-

Nel prezzo pattuito sono comprese e quindi **a carico dell'Impresa Venditrice:**

a) spese tecniche quali:

- progettazione dell'edificio residenziale;
- analisi dei campioni di terreno e relativa pratica da consegnare all'ufficio ARPA;
- indagini geologiche sulla natura del terreno di fondazione;
- calcolo delle strutture in c.a. secondo il D.M. del 14.09.2005 (struttura antisismica);
- calcolo del contenimento dei consumi energetici (L. 10/92, ex legge 373 del 10 Aprile 1973);
- valutazione di clima acustico, nonché dei requisiti acustici passivi;
- progettazione e calcolo degli impianti elettrici e termo-idraulici;
- progettazione dei piani della sicurezza in fase progettuale ed esecutiva ;
- direzione dei lavori;
- assistenza tecnica sino all'ultimazione dei lavori e consegna del fabbricato;
- tutti gli oneri relativi al costo di eventuali varianti in corso d'opera.-

b) spese di allaccio del fabbricato ai pubblici servizi e precisamente:65

- alla rete elettrica;
 - alla rete del gas;
 - alla rete dell'acquedotto comunale;
 - alla rete telefonica;
- c) contributi di urbanizzazione U1 ed U2;
- d) contributi relativi al costo di costruzione (ex Legge Bucalossi);
- e) eventuale monetizzazione per gli standard urbanistici relativi ai parcheggi pubblici;
- f) pratica del 36% relativo allo sgravio fiscale per l'acquisto di autorimessa pertinenziale.-

Rimarranno, invece, a carico dell'Acquirente:

- a) Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) di legge da applicare al momento del rogito;
- b) Spese tecniche relative alla demolizione dei fabbricati esistenti, le spese tecniche di frazionamento del fabbricato ed inserimento in mappa dello stesso, l'accatastamento delle unità immobiliari, la determinazione dei millesimi di proprietà, il regolamento di condominio, nonché la relazione tecnica da produrre al notaio rogante per l'atto definitivo del trasferimento di proprietà.- Tali prestazioni sono quantificate, ora per allora, in Euro 1.600,00 (euromilleseicento/00), oltre IVA di legge;
- c) spese notarili relative al trasferimento di proprietà e di eventuale mutuo.-

PROPRIETÀ

L'impresa garantisce la piena libertà degli immobili da qualsiasi vincolo pregiudizievole, la piena proprietà delle singole unità immobiliari e la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, sugli impianti e sull'area.- Si precisa a tal proposito che le aree verdi, tutte o in parte, saranno assegnate in "uso esclusivo" alle unità immobiliari poste al piano terreno, con l'impegno da parte di coloro che le utilizzeranno di mantenerle seminate a verde ed eventualmente piantumate in modo decoroso.- La loro proprietà, in tutto o in parte resterà comunque condominiale e sarà idealmente ripartita secondo i millesimi di proprietà.

STRUTTURA DELL'EDIFICIO

(In ottemperanza a quanto previsto dal D.M. 14 Gennaio 2008)

- a) **Fondazioni:** il fabbricato sorgerà su idonee fondazioni dirette in c.a. dosate a q.li 3,00 di cemento per ogni mc. d'impasto, del tipo platea armata, travi rovesce e/o fondazioni continue delle dimensioni risultanti dai calcoli statici, tali cioè da sollecitare il terreno in relazione alla propria natura.- La quota d'imposta dello scavo di sbancamento e gli scavi di fondazione saranno fissati dalla Direzione Lavori in accordo con il tecnico calcolatore delle opere in



così come appaiono nelle tavole di progetto.-

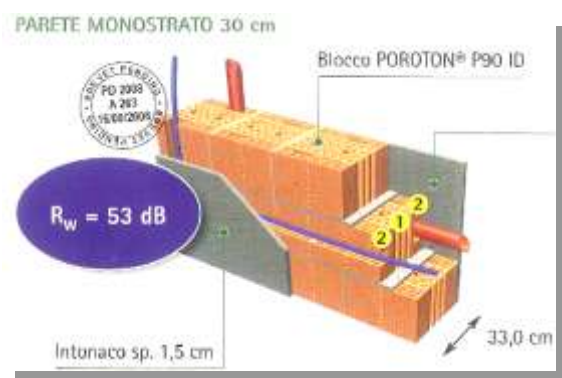
cemento armato.-

- b) **Ossatura:** l'ossatura portante del fabbricato sarà costituita da telai in c.a. interni e perimetrali al fabbricato, cioè da pilastri e travi aventi le dimensioni e le armature metalliche risultanti dai calcoli di stabilità, eseguiti nel rispetto delle vigenti disposizioni di Legge e/o da murature portanti perimetrali o di tamponamento,

- c) **Solai:** tipo Predalles per il primo solaio nel rispetto della normativa antincendio e del tipo misto in c.a. e laterizio per tutti gli altri.- Lo spessore minimo sarà di cm. (20+5) e la armatura metallica verrà calcolata per sopportare sovraccarichi permanenti pari a daN 250 ogni mq.- Tali valori saranno applicati alle strutture riguardanti le unità immobiliari destinate a residenza e per le sole superfici al piano terra destinate a locali accessori.-



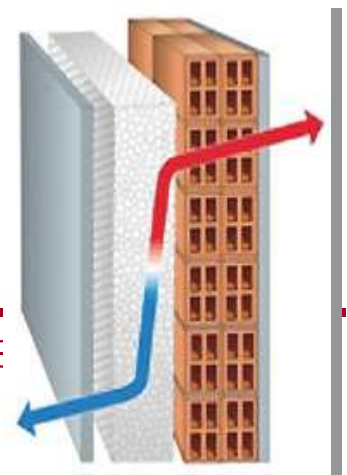
- d) **Balconi:** saranno costituiti da solette in c.a. o da solai laterocementizi, calcolati per sopportare un sovraccarico pari a daN 400 ogni mq., così come meglio evidenziato nei disegni licenziati dal Comune di Parma: (valgono le stesse considerazioni per ciò che riguarda i marciapiedi al piano terreno).-
- e) **Scale:** le strutture della scala condominiale saranno in c.a. di spessore minimo cm. 16, calcolate per sopportare un sovraccarico accidentale pari a daN 450 ogni mq.-
- f) **Vano ascensore:** verrà realizzato un apposito vano in c.a. con muri dello spessore di cm. 16, con armatura e dosaggio del cls. come da calcoli statici.- Poggerà su idonea fondazione in calcestruzzo armato della sezione minima di cm. 40.- Il suo posizionamento sarà baricentrico all'intero fabbricato ed opportunamente coibentato acusticamente in modo da ridurre al minimo il rumore provocato dal funzionamento della cabina ascensore.- Il tutto sarà realizzato nel pieno rispetto delle attuali normative in materia.-
- g) **Murature vano scala:** verranno realizzate mediante l'utilizzo di doppia parete costituita da 2 blocchi di muratura forata di spessore 12 cm interposti da un pannello isolante di polistirene sp. 6 cm ed intonacate sulla loro faccia esterna;



- h) **Muri di separazione appartamenti:**

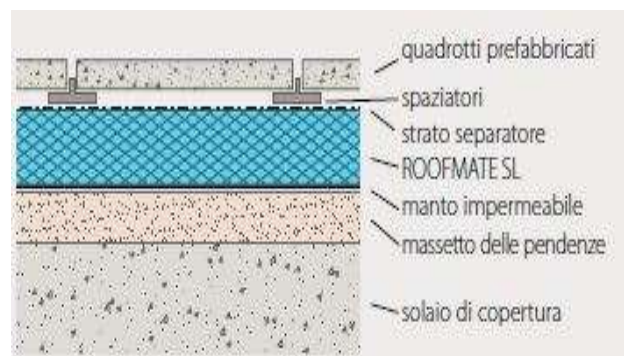
verranno realizzati in blocchi fonoisolanti POROTON P90 ID a fori verticali (30*30*19), percentuale di foratura $\leq 45\%$, intonacata su ambo i lati.

- i) **Muri perimetrali:** verranno realizzati mediante tamponamenti costituiti da muratura in termolaterizio tipo POROTON (30*25*19) e da una parete in forati con interposto pannello isolante di polistirene dello spessore minimo di 12 cm., idonei ad assicurare una



coibentazione termo-acustica conforme alle vigenti disposizioni di legge.- In alternativa potranno essere utilizzate, secondo le disposizioni della DD.LL. anche pareti portanti realizzate con blocchi multistrato in cls. di argilla espansa Leca tipo Lecablocco Bioclima (spessore cm. 38) con Marcatura CE secondo UNI EN 771-3, oppure muratura in termolaterizio tipo POROTON (30*25*19) con isolamento realizzato da pannello tipo NEOPOR 100 dello spessore min. di cm. 14 oltre all'intonaco esterno (sistema di termoisolamento a Cappotto).- In tutti i casi tali murature saranno dotate della certificazione del prodotto secondo le specifiche ANPEL.-

- j) **Tetto:** la copertura dell'edificio sarà del tipo a terrazza praticabile realizzata nel seguente modo:
- le strutture dell'ultimo solaio orizzontale saranno in laterocemento ed avranno forma e dimensioni tali da sopportare un sovraccarico accidentale di 250 daN/m², oltre al peso proprio ed al peso dell'intero impianto fotovoltaico;
 - massetto delle pendenze in cls alleggerito;
 - manto impermeabile con doppia guaina armata al poliestere;
 - isolamento termico mediante l'utilizzo di lastre monostrato in polistirene estruso (XPS) dello spessore minimo di 16 cm.- Tali lastre non sono pericolose né per la salute umana né per l'ambiente esterno, in accordo con le Direttive Europee 67/54/CE e 1999/45/CE del Parlamento Europeo;
 - posa di strato di barriera al vapore;
 - getto in cls a protezione del pacchetto isolante, spess. 6 cm. ed armato con rete elettrosaldata;
 - posa in opera di pavimentazione prefabbricata in quadrotti di malta cementizia (50*50) posati a secco su supporti in plastica regolabili in altezza.-



CARATTERISTICHE DELLE PARTI COMUNI

- a) **Lo scivolo di accesso ai garages**, sarà pavimentato in materiale autobloccante del tipo chiuso e dove necessario del tipo grigliato aperto, così come richiesto dalle normative vigenti in materia

di deflusso delle acque meteoriche.- In alternativa potrà essere del tipo in cemento staggiato e successivamente rifinito a lisca di pesce per ottenere una superficie antiscivolo.-

I singoli percorsi pedonali di accesso all'edificio verranno pavimentati con cubetti o lastre squadrate di porfido o pietra Luserna, delimitati da cordoli, anch'essi in porfido o pietra Luserna, e/o da muretti in c.a. faccia vista (di altezza max. pari a 30 cm. rispetto al piano di calpestio).-

Gli spazi da utilizzarsi a giardino verranno consegnati con terreno predisposto alla semina, opportunamente zappato e rullato nonché bonificato da materiali di risulta quali sassi, mattoni, legno o plastica.-

L'intero lotto verrà recintato lungo il confine Est (via Solari) mediante cancellata metallica intestata su muretta in c.a. di altezza totale non sarà inferiore a m. 1.60, mentre sui lati Sud ed Ovest e Nord (confini di proprietà a separazione dai lotti confinanti) potrà essere mantenuto il muretto di cemento armato dello spessore di 20 cm. con soprastante rete plasticata romboidale fissata su paletti metallici.- E' fatta salva all'impresa Venditrice di mantenere anche l'attuale rete di recinzione.- Il cancello carraio, sarà dotato di apertura automatica con comando a distanza completo di tutti gli accessori necessari per il corretto funzionamento.- Per ogni appartamento verranno consegnati due dispositivi di apertura a distanza ed una chiave per l'apertura manuale.-

- b) **Scarichi acque bianche e nere:** gli scarichi verticali saranno realizzati con tubazioni di materiale plastico tipo GEBERIT o REHAU di adeguate dimensioni ed in grado di sopportare temperature di esercizio superiore ai 100 °C.- Esse troveranno collocazione in apposite asole all'interno delle murature.- Tali scarichi saranno del tipo pesante ed opportunamente rivestiti con idoneo materiale fonoassorbente anche nei tratti orizzontali in prossimità delle braghe di innesto nelle colonne verticali e sigillati nei giunti con idoneo mastice.- Al piede di ogni colonna ci sarà un sifone d'ispezione in plastica o cemento.-
- c) **Fognature orizzontali:** verranno eseguite con tubi di cemento e/o plastica del tipo pesante serie UNI tipo 300, rinfiacati in calcestruzzo con pozzetti d'ispezione ove necessario.- Qualora la quota delle fognature interne al lotto fosse inferiore al punto di innesto nella fognatura

Comunale esistente (posta sulla strada confinante con la proprietà), l'edificio residenziale "GUGLIELMO 8" verrà dotato di idonei impianti di sollevamento, costituiti da pompe opportunamente dimensionate, al fine di garantire il regolare smaltimento delle acque bianche e/o nere.- Le tubazioni delle acque bianche saranno separate da quelle delle acque nere, come da richiesta del Permesso di Costruire presentato agli uffici competenti del Comune di Parma e sua successiva autorizzazione allo scarico.-

- d) **Impianto idrico:** le colonne montanti nei muri dei vani scala saranno in tubi di acciaio zincato, mentre quelli di distribuzione all'interno delle unità immobiliari saranno realizzate in tubi tipo MEPLA (metallo e plastica) di opportuna sezione ed incassati nelle murature onde garantire una corretta distribuzione dell'acqua calda e fredda nei bagni e nelle cucine. A tal proposito l'edificio sarà dotato di opportuno impianto per addolcire le acque la cui collocazione sarà ricavata in apposito vano nel piano interrato.- Nelle autorimesse sarà presente solo la distribuzione dell'acqua fredda insieme ad uno scarico sifonato collegato alla rete di fognatura.- L'edificio sarà servito direttamente dalla pressione dell'acquedotto comunale.- Saranno solo predisposti attacchi per l'installazione dell'impianto di sollevamento idrico (autoclave) al fine di garantire idonea portata e pressione dell'acqua sanitaria anche ai piani alti.- Per la suddivisione dei singoli consumi interni (acqua fredda, acqua calda e riscaldamento) verranno posti in opera attacchi per la successiva installazione degli organi di misurazione.- Questi ultimi troveranno collocazione in apposite nicchie ai vari piani così come richiesto dall'azienda erogatrice dei servizi.- Per l'acqua calda sanitaria sarà invece installata una rete di ricircolo dallo scambiatore posizionato in centrale termica fino alla sommità delle colonne montanti in modo da garantire una veloce erogazione alle utenze.-
- e) **Impianto gas:** ogni appartamento, se richiesto dal singolo acquirente, sarà dotato di allaccio alla rete comunale del gas metano per l'alimentazione del solo piano di cottura.- Gli apparecchi di misura saranno posti in alloggiamenti sulla muretta di recinzione dell'area, così come richiesto dall'azienda fornitrice il servizio.- La rete del gas avrà quindi partenza dallo stesso contatore con sviluppo fino al rubinetto di chiusura in facciata, posto di solito sul balcone più vicino alla cucina, e sarà realizzato in conformità alle norme UNI 7129/02.-

La rete di distribuzione delle cucine, sarà realizzata con tubo di rame sottopavimento, senza giunzioni o saldature ed avvolto per tutto il proprio sviluppo da guaina di protezione in P.V.C., così come da progetto esecutivo della rete gas domestico a firma di tecnico abilitato.-

- f) **Telefono:** in ogni locale degli appartamenti sarà predisposta la sola tubazione per il passaggio dei cavi telefonici con relativa scatola (vuota), eccezione fatta per i bagni e le cucine.-
- g) **Atrio d'ingresso:** verrà delimitato da serramenti metallici trattati con vernici micacee, completi di vetrate in VISARM antisfondamento (spessore 11/12).- La porta di ingresso all'edificio sarà dotata di chiudi-porta automatico incassato a pavimento tipo "Dorma" e di elettroserratura comandata al piano collegata anche al videocitofono degli appartamenti.-

Le pareti dell'ingresso condominiale, saranno rifinite con stucchi tipo marmorino, con colore a scelta della D.LL. ma comunque in armonia con gli altri materiali utilizzati.-



- h) **Scale:** avranno pedate e zoccolino, rispettivamente di spessore pari a 4 cm. ed a cm. 1, in marmo egiziano "Rosa Cleopatra", o "Biancone spazzolato" o Travertino spazzolato" lavorati a piombo.- Le ringhiere di protezione, la cui altezza sarà dettata dalla normativa vigente, saranno metalliche a disegno semplice in armonia con le altre opere in ferro e successivamente verniciate con smalti micacei.- Il corrimano delle scale condominiali sarà in legno e se possibile dello stesso tipo e colore dei portoncini blindati d'ingresso alle varie unità

immobiliari.-

Le pareti dello stesso vano scala, saranno intonacate con materiale premiscelato base cemento con mano a finire a grassello e successivamente tinteggiate con pitture lavabili.- Sono previste almeno 3 plafoniere complete di lampada 100 watt nell'atrio d'ingresso posto al piano terra, mentre ai pianerottoli intermedi e in quello del piano seminterrato ne verranno posizionate almeno 2.- Ubicazione e forma saranno a scelta della D.LL.-

- i) **Ascensore:** l'ascensore, sarà della marca "Elman" o similare purché di primaria ditta, in ottemperanza alle vigenti norme in materia, con particolare riferimento alla legge 13/89 e D.M. 236/89 (portatori di handicap).- Esso verrà installato in vano proprio e sarà del tipo elettrico o oleodinamico, con porte al piano automatiche a due ante scorrevoli.- Servirà tutti i piani a partire dal piano interrato.-

La cabina avrà finitura di pregio tipo cristallo e acciaio o cristallo e legno con il pavimento in marmo uguale alla scala.- L'imbotte delle porte automatiche al piano sarà in marmo uguale ai pavimenti.- L'impianto sarà dotato degli accessori d'uso, del dispositivo di sicurezza ed allarme con ritorno automatico al piano.- Così come richiesto verrà dotato di linea telefonica dedicata, al fine di garantire l'assistenza continua nell'arco delle 24 ore.-



- l) **Facciate:** corrisponderanno a quelle del progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Parma, secondo il progetto redatto dal dott. ing. arch. Roberto Marchesini.- Esse presenteranno una soluzione unitaria.-

Saranno in parte realizzate da superfici intonacate con malta di calce bastarda con finitura ad intonaco colorato in pasta (intonachino) e/o in parte con mattone faccia vista o rivestimento in ceramica.- Il tutto secondo gli elaborati progettuali presentati all'ufficio tecnico del Comune di Parma.- L'eventuale non uniformità delle tonalità dei materiali utilizzati è caratteristica peculiare dei prodotti usati.-

I parapetti dei balconi saranno realizzati in cemento armato faccia vista con copertina in materiale uguale alla pavimentazione dei terrazzi e/o da fioriere in cemento colorato abbinato a barriere metalliche verniciate con smalti micacei.- Sempre in c.a. faccia vista, ma prefabbricato e tinteggiato, sarà il cornicione di disegno e caratteristiche come da progetto presentato presso il Comune di Parma.-

I davanzali esterni saranno in pietra serena o cemento colorato, spessore cm. 6, levigati o bocciardati nelle parti a vista, così come le soglie delle portefinestre di accesso ai balconi ed ai terrazzi.- I davanzali interni invece, saranno in marmo tipo biancone spazzolato o rosa Cleopatra, anch'esso spazzolato e rettificato nelle parti in vista.-

m) **Canali di gronda, converse e pluviali**: saranno in lamiera preverniciata spessore 6/10, sviluppo minimo cm 70, mentre i pluviali saranno di forma circolare con $\phi 80/100$ o quadrato $\square 80/100$.- Le converse dei torrini di esalazione dei camini e degli sfiati, sempre in lamiera preverniciata (all'occorrenza in piombo), avranno sviluppo adeguato alla dimensione del camino, al tipo di laterizio ed alla pendenza del tetto.-

n) **Impianto TV**: l'edificio residenziale "GUGLIELMO 8" sarà dotato di antenna TV centralizzata, installata su pali super pesanti zincati a caldo, posizionata sul tetto dell'edificio.-

La centralina, idonea alla ricezione di tutti i canali ricevibili in digitale terrestre ed alla TV satellitare, servirà due prese per appartamento collocate in luogo a scelta dell'acquirente, sarà dotata di parabola posizionata 13°, satellite hot-bird idonea alla ricezione di MYSKY-HD).-

Sarà del tipo con centralina di ultima generazione programmabile a larga banda, marca "LEM".- I programmi installati saranno funzione del grado di qualità ricettiva della zona di Parma.-

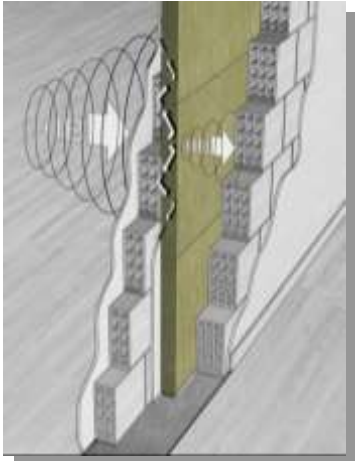
La distribuzione interna, indipendente per ogni appartamento, avverrà mediante cavo SAT, idoneo naturalmente alla frequenza degli impianti satellitari.-

Le apparecchiature elettriche installate saranno marca "LEM" (serie civile) o similare purché di primaria marca, con placca in plastica della stessa serie delle prese ed interruttori.-

Ogni unità immobiliare sarà dotata di n.2 prese TV atte al ricevimento del digitale terrestre e SKY TV, il cui posizionamento sarà sempre a scelta dell'acquirente.- Sia i materiali che la posa in opera, saranno a norma CEI ed avranno garanzia quinquennale.-

- o) **Canne di esalazione:** gli appartamenti dell'edificio residenziale "GUGLIELMO 8" saranno dotati di impianti di aspirazione forzata per gli eventuali bagni ciechi, le colonne di aspirazione delle cucine e le colonne di sfiato di tutti gli scarichi.- A tal proposito saranno installate canne singole, opportunamente dimensionate da tecnico abilitato, con espulsione dal tetto ed aspirazione ed immissione al livello di utenza.- Tali canne saranno di materiale impermeabile e rivestite con materiale isolante.- Sul tetto verranno installati idonei comignoli antivento dotati del necessario cappello e delle converse, entrambi in lamiera di rame.-

CARATTERISTICHE DI OGNI APPARTAMENTO

- 1) **Pareti divisorie:** le pareti divisorie degli appartamenti saranno in foglio, con bastonetti a 6 fori e malta di calce idraulica.-
I divisori fra unità immobiliari diverse saranno invece formati da una parete costituita da due tavolati (uno dello spessore di 8 cm. e l'altro di 12 cm.), con interposto materiale fonoassorbente tipo "ISOLMANT PERFETTO BV" (spessore minimo cm. 5) o da muratura lecablocco (25*20*25) della ditta "LECA" di spessore minimo 25 cm o come già descritto alla pagina 5 da blocchi POROTON P 90 ID.- Tutte queste murature saranno in grado di soddisfare i requisiti del D.P.C.M. del 5 Dicembre 1997 relativo all'inquinamento acustico.-
- 
- 2) **Intonaci:** le pareti ed i soffitti dei locali di ogni unità immobiliare saranno intonacati con materiale premiscelato base gesso e spruzzato direttamente su laterizio con mano a finire a scagliola, eccezion fatta per i bagni e le cucine che saranno invece intonacati con materiale sempre del tipo premiscelato, ma con base cemento.- Viene fatta salva per l'Impresa Venditrice la possibilità di eseguire gli intonaci in tutti i locali dell'Edificio Residenziale "Guglielmo 8" del tipo "civile", cioè con materiale a base cemento.-

3) **Tinteggi**: tutti i locali di ogni appartamento, compreso bagno e cucina, saranno tinteggiati con pitture lavabili atossiche, a tinte chiare a scelta dei clienti.- Potranno essere scelte da ogni condomino tinte forti ed in tal caso verrà contabilizzato l'importo extra capitolato da concordare direttamente con la ditta incaricata.-

4) **Pavimenti e rivestimenti**:

i bagni e le cucine saranno pavimentate e rivestite in mattonelle smaltate:

- Serie URBAN 6 colori ;

Pavimento formato 33*33

Rivestimento formato 25*45

mosaico formato 25*45

- Serie CLIO 6 colori ;

Pavimento formato 45*45

Rivestimento formato 25*45

Effetto mosaico formato 25*45

- Serie LOUNGE;

Rivestimento formato 20*50

- Serie MEGANE;

Rivestimento formato 20*50

- Serie PL;

Rivestimento formato 20*20

- Serie CM;

Rivestimento formato 20*20

- Serie MV / MS;

Rivestimento formato 20*20 (effetto mosaico) - Pavimento formato 20*20

come da campionatura visibile presso i fornitori dell'Impresa) sino all'altezza delle porte (ml. 2,20) o multiplo della mattonella scelta dall'acquirente.-

Camere di rappresentanza:

ingresso-soggiorno, cucina (zona giorno), saranno pavimentate in:

gres porcellanato effetto cemento:



- Serie HUP 4 colori:
formato 60*60
formato 30*60
- Serie CERABETON:
formato 60*60 rettificato
formato 30*60 rettificato
- Serie SELECT:
formato 60*60 rettificato
formato 30*60 rettificato
- Serie AGORA':
formato 60*60 rettificato
formato 30*60 rettificato
- Serie MY HOME C01:
formato 60*60 rettificato
formato 30*60 rettificato
formato esagonale 35*40.-



Gres porcellanato effetto cotto:

- Serie HGT:
formato 30*30
formato 30*45
- Serie HRN:
formato 30*30
formato 15*30.-



Gres porcellanato effetto pietra:

- Serie O' 4 colori:
formato 30*60
- Serie STONES:
formato 30*60 rettificato

- formato 60*60 rettificato
- Serie LAVAGNA (beige, bianco, grigio, verde):
formato 40*40 rettificato
formato 30*60 rettificato
- Serie LAVAGNA (nero):
formato 40*40 rettificato
formato 30*60 rettificato.-



Gres porcellanato effetto legno:

- Serie SALOON 4 colori formato 20*80;
- Serie SEQUOIA 4 colori formato 15*60
- Serie SAVAGE 4 colori formato 20*80
- Serie SAVAGE 4 colori formato 20*80 rettificato
- Serie L01 MY HOME formato 13*80 ÷ 20*80 rettificato.-

Camere da letto e corridoi zona notte:

saranno pavimentati con listoni di legno multistrato, incollato su sottofondo liscio e frattazzato, dei seguenti modelli:

- ROVERE CREATE RUSTIK colore naturale:
mm. 10x120x1000/1200
- ROVERE SLIM pigmentato 6 colori:
mm. 10x120x1000/1200.-

In tutti i casi saranno visibili i campioni presso il fornitore dell'Impresa.- Tutti i pavimenti saranno posati su idonei sottofondi, di spessore medio non inferiore a 5 cm., al fine di garantire un adeguato piano di posa.- Tale soletta si appoggerà direttamente su di un riempimento ottenuto mediante l'impasto di sabbia con cemento e polistirolo, Polimix dello



spessore minimo di 5 cm, al fine di migliorare l'isolamento termo-acustico.- Nel caso dei pavimenti degli appartamenti al piano terreno, tali sottofondi verranno sostituiti da un idoneo strato termoisolante di schiuma poliuretanic, spessore minimo cm. 6, al fine di isolarli dal freddo del sottostante piano interrato.- Tutti i modelli di pavimenti e rivestimenti citati potranno essere sostituiti da modelli equivalenti come qualità e prezzo, qualora ci si trovi nell'impossibilità di garantire la relativa produzione al momento della loro posa in opera.-

Balconi e terrazzi: saranno pavimentati con ceramiche non gelive o grès porcellanato a tutto impasto di primaria marca, ditta DEL CONCA serie EXIT, o similari di primaria marca formato (30*30) e pezzo speciale con elemento ad L monolitico a coronamento della pavimentazione (16,5*30), il tutto posato con fuga larga (spessore mm. 3), previa stesura di materiale impermeabilizzante tipo "MAPICEM" armato con rete plasticata per tutto lo sviluppo in pianta del balcone o del terrazzo.- Sarà posto in opera uno zoccolino dello stesso materiale e tipo della pavimentazione, di altezza non inferiore a 7,5 cm. previa posa in opera di banda impermeabilizzante tipo "MAPEBAND"-



Tutti i modelli di pavimenti e rivestimenti citati potranno essere sostituiti da modelli equivalenti come qualità e prezzo, qualora fosse impossibile garantire la relativa produzione al momento della loro posa in opera.-

Autorimesse e cantine: potranno essere pavimentate con ceramiche o gres porcellanato formato (20*20) o (25*25) idonee al passaggio delle autovetture.-

Corridoi cantine: potranno essere pavimentati con ceramiche o gres porcellanato formato (20*20) o (25*25).- Lungo le pareti verrà posto in opera uno zoccolino dell'altezza minima di cm. 10 dello stesso materiale dei pavimenti.-

E' fatta salva per l'impresa Venditrice la possibilità di pavimentare l'intero piano interrato con un battuto di cemento del tipo industriale, con mano a finire del tipo a spolvero di quarzo.-

Per ridurre al minimo eventuali fessurazioni dovute ai normali fenomeni di ritiro del cls costituente il sottofondo, (peraltro già accettate dalla parte Acquirente, quindi nessuna eccezione

potrà essere rivolta in futuro all'impresa Venditrice), in tali pavimentazioni oltre all'armatura realizzata con fogli di rete elettrosaldata nonché spezzoni di ferro negli angoli, verranno realizzati giunti di dilatazione ogni 4,00 mt. sia in senso trasversale che longitudinale al piano di posa.-

Spazi di manovra e di accesso alle autorimesse: saranno pavimentati con materiale autobloccante in cls del formato, colore e forma a scelta della D.LL. Saranno posati su letto di sabbia e ghiaietto opportunamente intasato, rullato e costipato.-

E' fatta salva per l'impresa Venditrice la possibilità di pavimentare l'intero piano interrato con un battuto di cemento del tipo industriale, con mano a finire del tipo a spolvero di quarzo.-

Per ridurre al minimo eventuali fessurazioni dovute ai normali fenomeni di ritiro del cls costituente il sottofondo, (fessurazioni peraltro già accettate dalla parte Acquirente, quindi eccezione alcuna potrà essere rivolta in futuro all'impresa Venditrice), in tali pavimentazioni oltre all'armatura realizzata con fogli di rete elettrosaldata nonché spezzoni di ferro negli angoli, verranno realizzati giunti di dilatazione ogni 4,00 mt. sia in senso trasversale che longitudinale al piano di posa.-

Zoccolini: in tutti i locali, ad eccezione dei bagni e delle cucine, saranno posati zoccolotti battiscopa in legno ramino la cui colorazione potrà essere simile a quella dell'essenza del legno dei pavimenti.- L'altezza non sarà inferiore a cm. 8 con spessore minimo 1 cm.-

IMPIANO IDRO - SANITARIO

Da ogni singolo contatore partirà la colonna di alimentazione dell'appartamento, collocata in apposita nicchia nella muratura portante del vano scala, e come già detto, la distribuzione dell'acqua nei bagni, nella cucina e nel garage sarà realizzata con tubi zincati e/o tipo MEPLA, d'idonea sezione.- Tutti i sanitari dei bagni saranno preventivamente intercettati con rubinetti di



chiusura inseriti in idoneo collettore posto all'interno di ogni singolo bagno.-

- **Le cucine:** saranno dotate di attacchi per acqua calda e fredda e presa di gas domestico.- In ciascuna di esse verrà installata una canna singola in acciaio di aspirazione $\phi 100$ fin oltre il tetto, idonea allo smaltimento dei vapori e degli odori derivanti dalla cottura dei cibi.- Inoltre, in ottemperanza ai nuovi regolamenti vigenti in materia di sicurezza sugli impianti idrotermo-sanitari, si predisporrà apposita griglia di aerazione (di superficie utile minima di 120 cm^2) nel muro perimetrale esterno della cucina.-

- **Bagni:** I sanitari da installarsi nei bagni di ogni alloggio, saranno scelti dall'acquirente tra le seguenti serie: serie "CONNECT" della ditta "IDEAL STANDARD", serie "EASY 02", serie "500", serie "FAST" della ditta "POZZI GINORI", serie "DURA STYLE", serie "HAPPY-D", serie "ARCHITECT" della ditta Duravit e infine la serie "UPP" e serie "COMO" della ditta Flaminia:

- lavabo, tra le serie scelte dal Committente, di colore bianco europeo con gruppo di erogazione miscelatore monocomando e tappo con saltarello, canotto e sifone di scarico in bronzo cromato.-
- bidet, tra le serie scelte dal Committente di colore bianco europeo con gruppo di erogazione miscelatore monocomando a testina orientabile e tappo con saltarello, canotto e sifone di scarico in bronzo cromato.-
- vaso, tra le serie scelte dal Committente di colore bianco europeo, completo di



corrispondente tavoletta in plastica pesante e della cassetta di cacciata tipo "GEBERIT", completa del rubinetto di alimentazione a squadro.-

- vasca da bagno in metacrilato, di colore bianco europeo, (170*70), completa di gruppo miscelatore

monocomando di erogazione dell'acqua calda e fredda, scarico a sifone con tappo saltarello comandato dal troppo pieno.- Il gruppo avrà pure doccia a telefono, con tubo

flessibile di lunghezza m. 1,20.- La tonalità del colore della stessa sarà del tipo “bianco europeo”.-

- piatto doccia in fire-clay o acrilico di colore bianco europeo, ditta “POZZI GINORI” della serie “SESSANTA” o similare, delle dimensioni indicative di cm. (70*90), (75*90) o (90*90) compreso di miscelatore monocomando da incasso per acqua calda e fredda e saliscendi doccia con braccio in ottone cromato, e piletta sifonata in bronzo cromato o plastica e acciaio inox.-
- ogni autorimessa sarà dotata di punto acqua fredda con relativo scarico sifonato direttamente collegato alla rete principale di fognatura.-

Per quanto non specificato, la qualità dei materiali e degli apparecchi da installarsi, dovrà essere approvata dalla Direzione Lavori, che potrà scegliere fra tipi simili i materiali e gli apparecchi



da porre in opera.- Tutti i raccordi fra tubazioni incassate ed apparecchi erogatori miscelatori saranno eseguiti mediante squadrotti cromati con attacco O.R. e rosette cromate a filomuro.-

La scelta delle rubinetterie è la seguente:

rubinetteria della ditta “GRHOE”, serie “Lineare”, serie “Essence”, serie “Nuovo-Europlus”, serie “Nuovo-Eurostyle”, serie “Nuovo-Eurosmart” e

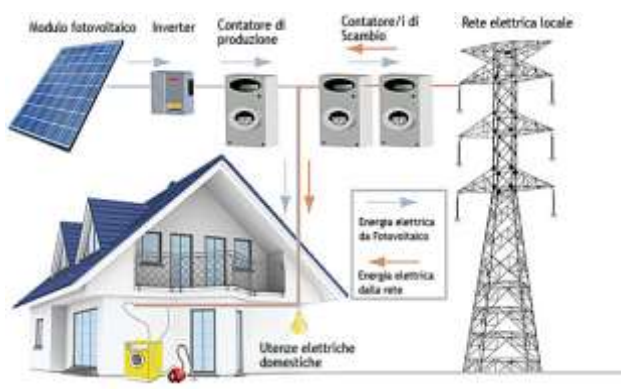
serie “Nuovo-Eurodisc” , della ditta “FANTINI” serie “ Mare”, della ditta “GESSI” serie “Via Bagutta” e “Via Tortona”.-

Le sopraindicate scelte potranno essere modificate con materiale di uguale pregio, sempre a scelta dell'impresa Venditrice.-

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

L'analisi energetica-meccanica dell'edificio residenziale “Guglielmo 8” a fatto si che la scelta del tipo d'impianto per la produzione dell'acqua calda sanitaria e del riscaldamento ricadesse su di un impianto centralizzato interfacciato con un sistema di contabilizzazione individuale del

calore tale per cui ad ogni utente vengano attribuiti solo gli effettivi consumi.- Di fatto è come



se l'impianto fosse del tutto autonomo.- Le unità abitative saranno servite direttamente da una centrale termica, costituita da una pompa di calore alimentata dall'impianto fotovoltaico e da una caldaia a gas del tipo a condensazione (quale semplice supporto alla pompa di calore stessa).- Il funzionamento dei generatori di calore sarà gestito da

apposita centralina elettronica installata al fine di minimizzare i costi di gestione nonché sfruttare al massimo la sorgente fotovoltaica.-

Nell'edificio residenziale "Guglielmo 8" è previsto un impianto di riscaldamento invernale a pannelli radianti a pavimento del tipo "isolato dalla struttura" alimentato con acqua a bassa temperatura (inferiore ai 40 °C), con lo scopo di garantire un elevato grado di confort accompagnato da un notevole risparmio sui costi di gestione e manutenzione.- Tale impianto sarà dimensionato facendo riferimento ai seguenti valori progettuali:

- Temperatura esterna: - 5°
- Temperatura interna: +20°
- Tolleranza temperatura interna ± 1°
- Ricambio d'aria naturale: 2 mc/h (cucine e bagni) – 0,5 mc/h altri locali.-

Il sistema "VARIANT50 ACUSTICS" della ditta EHT Italia o similare, ma sempre di primaria marca, si comporrà di:

- Pannello isolante in polistirene espanso sinterizzato (EPS 30) dello spessore di 30 mm, la cui superficie superiore risulta essere termoformata e bugnata per migliorare il fissaggio dello stesso.- Tali pannelli (sistema Variant 50 Acustic) saranno a doppia densità per consentire l'abbattimento dei rumori di calpestio (D1w 28 Db secondo le norme ISO 717/2);



- tubazione per la circolazione del fluido termovettore in polietilene reticolato tipo "PEX C";
- collettore di distribuzione "EUROQUIK" realizzato in fibre di vetro rinforzate, completo di valvole e detentori per la regolazione micrometrica della portata dell'acqua in ogni circuito con inoltre la possibilità di chiusura automatica;
- cassetta di contenimento del collettore, dotata delle guarnizioni d'uso;
- testine per il controllo della circolazione del fluido termovettore.-

L'impianto come sopra descritto offre i seguenti principali vantaggi:

- grazie alla particolare diffusione del calore ed alla grande dimensione del corpo scaldante utilizzato, tali impianti permettono, rispetto ai sistemi di riscaldamento tradizionali, un risparmio superiore al 30%;
- negli impianti di riscaldamento a pavimento la particolare collocazione dei pannelli radianti e la cessione del calore per irraggiamento genera una stratificazione delle temperature che si avvicina maggiormente allo stato ideale, migliorando sensibilmente la sensazione di confort avvertita nei locali.-

L'impianto di raffrescamento sarà realizzato seguendo le normative vigenti nonché del progetto esecutivo redatto da tecnico abilitato.- Sfruttando l'impianto a pannelli radianti già installato per il riscaldamento, questo diventa la soluzione ideale anche per il raffrescamento estivo.- Con un unico sistema è quindi possibile climatizzare gli ambienti in tutte le stagioni (estate e inverno).- La pompa di calore ad alta efficienza diventa di fatto l'unica macchina installata.- Quest'ultima è in grado di trasferire l'energia gratuita presente nella sorgente esterna (aria, acqua o sottosuolo) agli impianti di riscaldamento e dell'acqua sanitaria per mezzo di un circuito frigorifero con ridotto assorbimento di energia elettrica (pannelli fotovoltaici).- Di fatto quindi negli ambienti climatizzati con i sistemi a pannelli radianti a pavimento, la sensazione di benessere è immediata.- La temperatura è gradevole grazie al naturale principio dell'irraggiamento ed inoltre, dotando gli impianti d'idonei deumidificatori, l'umidità potrà essere regolata ai livelli ottimali del corpo umano.-

IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS

Ogni alloggio sarà dotato di presa gas metano per l'alimentazione del piano cottura della cucina, realizzato seguendo le normative vigenti e le indicazioni imposte dall'Azienda erogatrice il servizio.- Il progetto esecutivo redatto da tecnico abilitato prevede, partendo dal contatore, un collettore di distribuzione e tubazioni in rame protette, senza alcuna giunzione o saldatura, fino alle varie utenze nonché i rubinetti portagomma per i fuochi della cucina presenti in ogni appartamento.-

IMPIANTI ELETTRICI DEGLI ALLOGGI

L'impianto elettrico degli alloggi, e delle parti comuni dell'Edificio Residenziale "GUGLIELMO 8", dovrà essere conforme alle norme CEI in vigore ed alle norme generali di prevenzione degli infortuni di cui:

- al D.P.R. 27 Aprile 1955 n. 547;
- al D.P.R. 29 Maggio 1963 n. 1497;
- alla Legge 1° Marzo 1968 n. 186;
- al D.P.R. 22 Dicembre 1970 n. 1391;
- alla Legge 18 Ottobre 1977 n. 791;
- al D.P.R. 27 Aprile 1978 n. 384;
- al D.M. 10 Aprile 1984;
- al D.M. 8 Marzo 1985.-

L'Impresa costruttrice dovrà, altresì, attenersi ai dettami della Legge n. 46/90 e del D. leg. 22 Gennaio 2008 n. 37 ed i materiali impiegati dovranno avere il Marchio Italiano di Qualità, ovvero, dovranno essere esibiti per la loro accettazione adeguati certificati di prova rilasciati da laboratori ufficialmente riconosciuti.-

Ogni alloggio partendo dal quadro contatori posto nello scantinato e protetto da appositi armadietti o collocato in apposito locale dedicato, sarà dotato di impianti elettrici per uso promiscuo.-

Ogni alloggio avrà una propria colonna montante in tubo isolante di diametro non inferiore a ϕ 20 mm., completa di cassette di derivazione nel ballatoio scale di ogni piano e fili di rame isolato di diametro non inferiore a 22/10 (mmq.4).-

Le colonne montanti partiranno da un quadro generale in adiacenza al quadro contatore, dove saranno installati gli interruttori magnetotermici differenziali salvavita con soglia di intervento 0,03 A e potenzialità da 25 A. ed avranno destinazione nel centralino di appartamento posto all'interno di ogni alloggio nella posizione scelta dalla D.LL. in accordo con l'acquirente.

L'impianto sarà sezionato in più reti distinte e separate: una per le linee da 16 A, una per l'illuminazione e per le linee da 10 A, una per l'impianto di riscaldamento, una per l'impianto di raffrescamento ed una per l'impianto di allarme.- Prese, interruttori, deviatori, ecc. saranno della Ditta "B-TICINO" serie "LIVING" o serie "LIGHT" con placche in tecnopolimero di capitolato di colore bianco o nero.- Gli impianti saranno eseguiti con tubazioni predisposte per un impianto da 6 KW così da sopportare eventuali modifiche in corso d'opera.-



Per i vani di ciascun alloggio progettato sarà prevista una dotazione di impianti non inferiore alla seguente:

- **centralino di appartamento**, incassato nella posizione a scelta della DD.LL. in accordo con l'Acquirente, contenete sei interruttori magnetotermici bipolari, uno per le prese da 16 A, uno per le prese da 10 A e punti luce, uno per il riscaldamento, uno per il raffrescamento, uno per l'allarme ed uno per la separazione delle linee;
- **cucina:**
 - n° 1 punto luce interrotto a soffitto;
 - n° 1 presa SHUCO da 16 A+T per il frigorifero;
 - n° 2 prese SHUCO da 16 A+T comandate da interruttore bipolare con spia di accensione (lavastoviglie e forno cucina);
 - n° 1 presa da 10 A+T con interruttore (per cappa aspirante);
 - n° 1 prese da 10 A+T sul piano di lavoro, n° 1 presa SHUCO da 10 A+T sul piano di lavoro
- **angolo cottura in nicchia nel soggiorno:**
 - n° 1 punto luce interrotto a parete;

- n° 2 prese SHUCO da 16 A+T comandate da interruttore bipolare con spia di accensione (lavastoviglie e forno cucina);
- n° 1 presa da 10 A+T con interruttore (per cappa aspirante);
- n° 2 prese da 10 A+T sul piano lavoro;
- n° 1 presa da 16 A+T.-
- **ingresso - soggiorno:**
- n° 3 punti luce invertiti;
- n° 4 prese da 10 A+T ;
- n° 1 presa SHUCO da 16 A+T;
- n° 1 presa TV con relativa presa da 10 A+T;
- n° 1 presa telefono (solo scatola, canalizzazioni e cavo per il traino);
- **disimpegno notte:**
- n° 1 punto luce invertito;
- n° 1 presa da 10 A+T ;
- **bagno principale e bagno di servizio:**
- n° 1 punto luce interrotto a soffitto;
- n° 1 punto luce interrotto a parete;
- n° 1 presa da 10 A+T;
- n° 1 presa da 16 A+T comandata interruttore bipolare con spia di accensione per lavatrice da posizionarsi una sola volta nel bagno a scelta della parte Acquirente;
- **eventuale bagno cieco:**
- n° 1 punto luce interrotto a soffitto;
- n° 1 punto luce interrotto a parete;
- n° 1 presa da 10 A+T;
- n° 1 presa da 10 A+T comandata dall'interruttore del punto luce semplice per aspiratore elettrico temporizzato;
- **ripostiglio:**
- n° 1 punto luce interrotto a soffitto;
- n° 1 presa da 10 A+T;
- **camera da letto matrimoniale/letto doppia:**

- n° 1 punti luce invertiti;
- n° 2 prese da 10 A+T;
- n° 2 prese da 16 A+T;
- n° 1 presa TV con relativa presa da 10 A+T;
- n° 1 presa telefono (solo scatola, canalizzazioni e cavo di traino);
- **camera da letto singola/ studio:**
 - n° 1 punto luce deviato;
 - n° 2 punti luce deviati nel solo caso di camera doppia;
 - n° 1 presa da 10 A+T;
 - n° 1 presa da 16 A+T;
 - n° 1 presa telefono (solo scatola, canalizzazioni e cavo di traino);
- **cabina armadi** (eventuale):
 - n° 1 punto luce invertito;
 - n° 1 presa da 10 A+T.-
- **impianto di allarme** : le unità immobiliari saranno dotate dell'impianto di allarme installato e completo di tutto il materiale elettrico occorrente per il corretto funzionamento del sistema di tipo volumetrico.- Tutti gli appartamenti saranno dotati di 2/3 punti allarme in posizione a scelta della DD.LL.-
- **balcone o loggia:**
 - n° 1-2 punto luce interrotto (secondo la dimensione del balcone stesso) con plafoniera a scelta della D.LL.;
 - n° 1 presa stagna da 10 A;
- **autorimessa:**
 - n° 1 punto luce interrotto, con presa da 10 A+T, completo di interruttore, la presa sarà di tipo stagno (il tutto in canalina esterna);
- **cantina:**
 - n° 1 punto luce interrotto con presa da 16 A+T, completo di interruttore, la presa sarà di tipo stagno (il tutto in canalina esterna);

Le linee di alimentazione di ogni autorimessa e di ogni cantina saranno derivate dall'interruttore magnetotermico da 10 Ampere posto nel quadro generale al piano scantinato e successivamente

abbinate all'alloggio corrispondente in modo che anche le pertinenze abbiano la stessa protezione degli alloggi.- Tutte le linee saranno tra loro separate e dotate di propria canalizzazione.-

Ogni alloggio sarà composto da:

- 1) un impianto di suoneria con pulsante posta nell'apposito centralino o nella scatola incassata in posizione indicata dalla D.LL.;
- 2) un impianto video-citofonico (marca ELVOX o similare di primaria marca), installato in idonea pulsantiera di ottone lucido, dimensioni e forma come da disegno esecutivo, posta sul muretto esterno/cancellata a fianco dell'ingresso pedonale.- Sarà costituito da pulsante di campanello, suoneria e pulsante apriporta.- L'amplificatore dell'impianto video-citofonico dovrà avere potenza adeguata allo sviluppo delle linee.-

Negli alloggi con eventuale bagno cieco sarà installato un estrattore d'aria temporizzato ed allacciato all'interruttore del punto luce a soffitto.- Tale aspiratore avrà la bocchetta di estrazione apribile per depressione.-

L'ubicazione delle singole apparecchiature, nonché la posizione delle scatole di derivazione ed i tracciati delle canalizzazioni, saranno determinati nel rispetto delle vigenti norme di legge, una volta acquisito il parere favorevole della DD. LL..-

Ogni alloggio sarà dotato dei collegamenti equipotenziali di tutte le masse metalliche, pertanto verranno collegati a terra tutti gli impianti di distribuzione dell'acqua fredda e calda, (ogni singolo allaccio separatamente), l'impianto di riscaldamento e tutte le tubazioni del gas.- In alternativa, secondo le norme CEI, il collegamento equipotenziale potrà essere realizzato collegando le colonne montanti nella rastrelliera dell'acqua, questo solo se le colonne saranno eseguite in tubi di acciaio.-

IMPIANTI ELETTRICI DELLE PARTI COMUNI

Il vano scala, atrio d'ingresso e pianerottoli avranno un impianto di illuminazione indipendente realizzato sottotraccia, con le seguenti apparecchiature:

- 3 pulsanti con spia luminosa per l'atrio d'ingresso;

- 3 pulsanti con spia luminosa per i pianerottoli dei piani successivi ed interrato;
- dispositivo temporizzatore.-



Nel locale predisposto per lo scambiatore di calore o centrale termica, così come nell'eventuale sala macchina ascensore saranno installati due punti luce semplici con plafoniera stagna ed una presa da 16 A+T, un quadretto contenente interruttori differenziali, interruttore generale trifase, interruttore per luce cabina vano ascensore oltre ad un punto telefonico come disposto dalle vigenti normative in materia di sicurezza.-

Nel vano ascensore, le plafoniere saranno del tipo stagno.- L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica sarà eseguito in tubo esterno in plastica intumescente .- Tutti gli impianti elettrici saranno posti in opera secondo quanto richiesto dall'ISPEL e dal collaudatore dell'impianto stesso, in ottemperanza naturalmente con la normativa vigente al momento del collaudo.-

L'impianto centralizzato TV, di cui sarà dotato l'Edificio Residenziale "GUGLIELMO 8" idoneo alla ricezione dei canali satellitari, canali nazionali e canali per le Tv locali, avrà la distribuzione degli stessi ai vari utilizzi con calata e ripartitori nel vano scala, come già specificato dall'art. n) alla pag.8.-

La centralina TV e l'amplificatore collocati in apposito armadietto metallico, saranno alimentati da corrente derivata dai servizi generali e posti in opera nella posizione indicata dalla D.LL. (solitamente in apposito locale destinato alla componentistica elettrica nel piano interrato).-

L'armadietto metallico sarà dotato di serratura a chiave.-

Il segnale alle prese non dovrà essere inferiore a 65÷70 db ed il disaccoppiamento non dovrà essere inferiore a 25 db tra presa e presa.- L'antenna andrà fissata su palo zincato dello spessore di almeno 1,5 mm² opportunamente fissato in un muro portante a livello della copertura e dotato di apposita conversa in gomma o piombo.-

Tutto il materiale elettronico dell'apparato ricevente riporterà il marchio di qualità secondo le normative CEI 12/15.-

Ad impianto ultimato verrà rilasciata duplice copia dello schema di esecuzione, nonché certificazione del livello di segnale a tutte le prese.-

Impianto di messa a terra: tanto nell'edificio quanto nelle autorimesse interrate esterne (come già anticipato alla pag. 24) sarà installato un impianto di messa a terra generale così realizzato:

- calata con filo di rame da 16 mmq. isolato per la messa a terra degli alloggi posto sottotraccia in un tubo isolato nel vano scale, detta calata terminerà sul nodo di terra posto nell'armadio contatori e costituito da un piatto in ferro zincato sul quale sarà fissato anche da un collegamento con il ferro delle gabbie di armatura delle fondazioni e la terra degli impianti elettrici condominiali.- Detto nodo scaricherà a terra anche mediante una puntazza in metallo zincato lunga m. 2,0 infissa nel terreno all'esterno del fabbricato e posta in un pozzetto ispezionabile.-
- messa a terra dell'antenna con calata esterna in facciata con tondo in rame di almeno 50 mmq. fissato con appositi collari, detta calata terminerà anch'essa in un pozzetto ispezionabile dove sarà collegata ad una puntazza di m. 2,0 infissa nel terreno.-
- le due puntazze sopra descritte saranno intercollegate con un cavo di rame nudo di 35 mmq..-

Impianto TELECOM: per consentire l'installazione dei telefoni negli alloggi, saranno poste in opera idonee canalizzazioni isolanti sottotraccia del diametro suggerito dall'azienda telefonica, con partenza dal pozzetto di consegna all'esterno del fabbricato e con diramazioni fino al punto indicato dalla D.LL. o dagli acquirenti degli alloggi.-

Nei punti indicati dalla D.LL. saranno posizionate tutte quelle scatole di derivazione ritenute necessarie per rendere agevole l'introduzione di cavi nel tubo stesso.-

La rete TELECOM di ogni singolo appartamento sarà composta da:

- n° 1 scatola vuota in ogni stanza (escluso solo bagni e cucine), direttamente collegata all'impianto telefonico con relativa canalizzazione sottotraccia.-

Nell'area di accesso e manovra delle autorimesse, posta nel piano interrato del fabbricato, verranno posizionate 4 plafoniere del tipo a soffitto, la cui rete di distribuzione sarà realizzata in plastica completamente fuori traccia.- Lo scivolo di accesso alle autorimesse verrà illuminato da almeno quattro punti luce incassati nella muratura in c.a. così come il vialetto pedonale di entrata del condominio.- In prossimità del cancello carraio e del cancello pedonale verrà posti in opera 1 lampioncino ciascuno, di tipo e colore a scelta della D.LL.- Tali impianti di illuminazione esterno sarà dotato di un interruttore crepuscolare, interruttore orario, dispositivo a relè con temporizzatore ed eventuali pulsanti luminosi di accensione in posizione da destinarsi.-



In ogni giardino compravenduto in uso esclusivo verranno posizionati, in numero adeguato alla superficie degli stessi, lampioncini (altezza mt. 0,80) la cui posizione concordata dagli acquirenti con la D.LL.-

Cancello automatico: sarà comprensivo di ogni apparecchiatura per il corretto funzionamento ed azionamento a distanza.- Ad ogni acquirente verranno forniti per l'apertura dei cancelli due telecomandi a doppia via ed una chiave per l'apertura manuale.-

SERRAMENTI INTERNI ED INTERNI

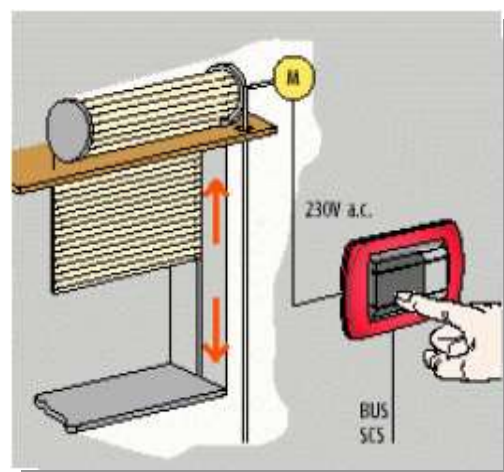
- **Portoncini di ingresso agli appartamenti:** saranno del tipo blindato (90x210), della ditta "CORMO" o similare di primaria marca, completi di serratura EUROPEA a cilindro con doppia chiave.- Saranno del tipo monopartita con pannelli esterni pantografati (con imbotte sul lato vano scala) laccati e verniciati con tinta neutra con colorazione a scelta dell D.LL.- Verranno tutti montati su telaio e controtelaio metallico.- Il pannello sul lato interno dell'appartamento sarà invece della stessa tinta e tipo delle porte interne di capitolato eventualmente scelte dagli acquirenti.- Le ferramenta saranno del tipo anuba in acciaio ottonato, così come il pomolo esterno fisso e la



mezza maniglia sul lato interno, marca "HOPPE" del tipo "Panama" o "Milena" in acciaio ottonato o cromato.- Tali portoncini saranno dotati di occhio magico, soglia parafreddo e chiave speciale piccola, cioè come già detto con cilindro Europeo.-

- **Porte interne degli appartamenti:** saranno tamburate, monopartita (80*210), della ditta "VERTAGLIA", o similare purché di primaria marca, con pannello ciliegio, Tanganika chiaro, noce nazionale o bianche laccate (anche colore 1013), montate su falsi telai in legno premurati nelle pareti divisorie.- Le ferramenta saranno del tipo anuba in acciaio ottonato o cromato complete di maniglia marca "HOPPE" tipo "Panama" o "Milena" anch'esse in acciaio ottonato o cromato con serratura tipo "Patent".- Il telaio fisso sarà della stessa essenza e colore dell'anta apribile.-
- **Finestre:** saranno in legno lamellare, laccate tinta chiara a scelta della D.D.L., montate su falsi telai in lamiera zincata della ditta "VERTAGLIA" o similare di primaria marca.- L'anta apribile avrà sezione (68*78) mm. a tre battute, completa di ferramenta in cromo satinato e traverso inferiore raccogliacqua in profilato d'alluminio in tinta con il serramento.- La maniglia sarà del tipo a martellina, marca "HOPPE" tipo "Panama" o "Milena" in acciaio ottonato o cromato.-
Le battute delle ante dei serramenti saranno complete di guarnizioni in gomma, per la tenuta all'aria e all'acqua.- Tutti i serramenti esterni saranno dotati di vetrate doppie isolanti tipo CLIMALIT, costituite vetro camera 33.1.1/15/33.1 basso emissivo nella versione termoacustica per le finestre e portefinestre.- Tutte le finestre degli appartamenti saranno dotati di zanzariere scorrevoli, del tipo in orizzontale per le portefinestre a ghigliottina per le finestre.-
- **Cassonetti:** saranno in Pino di Svezia laccate a tinta chiara come le finestre a scelta della D.L.L.-

- **Avvolgibili esterni:** saranno costituiti da teli avvolgibili rinforzanti, costituiti cioè da profili in acciaio da inserire nelle spalle in muratura delle finestre completi dei normali accessori d'uso.- L'avvolgitore di tipo elettrico sarà posizionato all'interno del cassonetto della finestra.-



- **Porte di cantina:** saranno in lamiera stampata zincata (80x200), opportunamente preforata per garantire adeguata areazione, munite di maniglia e serratura con chiave tipo JALE.-
- **Porte autorimesse:** saranno in lamiera stampata zincata con apertura basculante e serratura tipo JALE, verniciate con tinte RAL, a scelta della DD.L.L. tinta chiara, preforate per garantire un'adeguata areazione del locale.- Tali portoni basculanti saranno di capitolato dotati della predisposizione ed eventuali rinforzi per l'automazione (questa esclusa).-
- **Porte di corridoio delle cantine:** saranno dello stesso tipo di quelle degli appartamenti.-

CARATTERISTICHE DEI LOCALI POSTI AL PIANO TERRENO ED AL QUARTO PIANO

Si precisa che alcuni dei locali posti al piano terreno ed al quarto piano (locali accessori, così come licenziati dall'ufficio tecnico del Comune di Parma), sono da considerarsi destinate a "zone notte" o "lavanderie", quindi verranno pavimentate in legno le prime ed in ceramica le seconde, come da campionatura visibile presso il fornitore dell'Impresa.- Le pareti verranno rifinite con intonaco al civile.-

Oltre ai normali impianti elettrici e di riscaldamento, agli intonaci ed ai serramenti interni ed esterni, verranno posti in opera zoccolini battiscopa in legno altezza cm. 8, così come da accordi tra Acquirente ed Impresa Venditrice.-

SISTEMAZIONI ESTERNE

- **Illuminazione esterna:** nella posizione fissata nel progetto esecutivo dalla D.LL., saranno predisposte le canalizzazioni con fili di adeguata sezione, pozzetti di derivazione ed i basamenti in cls su cui potranno essere successivamente fissati i lampioncini o le plafoniere.-
- **Impianto di irrigazione:** saranno collocate in opera due prese di acqua, nelle posizioni fissate



dalla D.LL., alloggiate in pozzetti di cemento e rubinetti portagomma per ogni porzione di giardino ceduto in uso esclusivo.-

- **Sistemazione terreno:** sarà fatta con ultimo strato di terreno coltivo per la messa a dimora del manto erboso, cespugli e piante che resteranno comunque a carico ed a cura del condominio o dei singoli assegnatari dei giardini.-

CONDUTTURE AL PIANO INTERRATO

La società costruttrice, a seconda delle necessità tecniche derivanti dalla distribuzione delle varie reti (impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari, gas, di riscaldamento, ecc.), si riserva la facoltà di ubicare le relative condutture nelle posizioni che riterrà più idonee, anche attraversando le proprietà private (garage e cantine), nonché i corridoi condominiali o le zone compravendute in uso esclusivo, con preciso riferimento ai giardini collegati agli appartamenti del piano terreno.-

CONSEGNA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La consegna delle unità immobiliari verrà effettuata dalla Società Costruttrice entro il termine stabilito contrattualmente e fissato nel preliminare di compravendita.-

In quella circostanza la parte Acquirente dovrà verificare e controllare l'unità immobiliare promessa in vendita in tutte le parti visibili, segnalando tassativamente, entro 7 giorni dalla data del verbale di consegna all'Impresa Venditrice, gli eventuali vizi riscontrati che se sussistenti dovranno essere eliminati prima dell'atto di vendita.-

Verrà quindi redatto un verbale, **la cui sottoscrizione varrà quale piena accettazione dell'opera compravenduta**, fatte salve le garanzie di legge, nonché la persistenza di eventuali difetti di piccola entità che, senza pregiudicare l'immediata e completa fruizione dell'alloggio, saranno eliminati in tempi brevi.-

RAPPORTI TRA IMPRESA ED ACQUIRENTI

Molto spesso si rendono necessari lavori di variante richiesti dagli acquirenti negli alloggi di proprietà, per adattamenti, sostituzioni, modifiche od altro.- Non saranno in nessun caso ritenute valide le richieste verbali inerenti la varianti che venissero rivolte dagli Acquirenti direttamente in cantiere al personale dell'Impresa Esecutrice o ai titolari ed al personale dipendente delle stesse ditte specializzate esecutrici i lavori.-

La decisione circa la fattibilità delle varianti richieste spetta in via unilaterale alla parte Promittente Venditrice ed alla Direzione Lavori, che ne valuteranno l'ammissibilità in relazione all'entità ed alla qualità delle modifiche richieste, ai tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere, nonché alle prescrizioni contenute nei vigenti Regolamenti Comunali o Enti preposti.- E' fatto divieto alla parte Acquirente di accedere al cantiere senza l'accompagnamento della Direzione di cantiere.- Gli eventuali lavori per dette varianti saranno fatti eseguire dall'Impresa Venditrice, solo dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e controfirmato per accettazione dall'Acquirente dell'alloggio che lo avrà richiesto.-

I lavori di variante da elettricista, idraulico, falegname, pavimentista e quant'altro (compresa la eventuale fornitura dei materiali), dovranno essere concordati direttamente dagli Acquirenti con le corrispondenti ditte già operanti nel cantiere solo previa approvazione della D.LL.-

L'Impresa Venditrice non si assume comunque responsabilità alcuna sulla buona riuscita, il tempo di esecuzione, il costo e quant'altro di queste opere che a tutti gli effetti SONO DA CONSIDERARSI EXTRA CAPITOLATO, ed a tal proposito l'acquirente solleva ora per allora l'IMPRESA ING. MARCHESINI s.r.l. da ogni forma e tipo responsabilità.-

La stessa cosa dicasi, a maggior ragione, quando l'Acquirente li faccia eseguire da ditta di propria fiducia, solo previo accordo con l'Impresa Venditrice.-

Tutti i lavori di variante saranno pagati dalla parte Acquirente per il 50% all'accettazione del preventivo di spesa ed il saldo a lavoro ultimato direttamente alla Ditta Esecutrice o alla ditta "Montedil s.r.l." capo commessa dell'intero fabbricato e non all'impresa ing. Marchesini S.r.l. che come già meglio specificato non potrà in nessun modo essere ritenuta responsabile dei lavori richiesti.-

Di seguito sono riportati i prezzi dei lavori che più di frequente vengono richiesti dagli Acquirenti e tengono conto degli oneri per la parte Venditrice, quali eventuale assistenza e/o consulenza ai Sig.ri Acquirenti, maggior spese per sfridi e scorte, spese generali, ecc.:

1. pareti in forati, spessore cm. 7÷8, legati da malta bastarda	al mq.	€.	21,00
2. intonaco a scagliola su muro rustico	al mq.	€.	15,00
3. rubinetto completo acqua fredda sul terrazzo, compreso opere murarie	al mq.	€.	21,00
4. differenza prezzo per pavimento in ceramica, tra la posa diritta e diagonale	al mq.	€.	4,50
5. differenza prezzo per pavimento in ceramica per posa con fuga	al mq.	€.	4,50
6. differenza prezzo per fornitura tra pavimento in ceramica e pavimento in legno di capitolato, compreso la posa a correre	al mq.	€.	28,00
7. differenza prezzo per pavimento in legno tra la posa a correre e in diagonale	al mq.	€.	5,50
8. differenza prezzo tra la porta interna di capitolato apribile a libro e porta interna a scomparsa, tipo “Scrigno”	cad.	€.	800,00
9. impianto elettrico:			
– punto luce semplice	cad.	€.	50,00
– punto luce deviato	cad.	€.	68,00
– punto luce invertito	cad.	€.	103,00
– uscita semplice e punti derivati	cad.	€.	35,00
– presa 10 A+T	cad.	€.	50,00
– presa 16 A+T	cad.	€.	52,50
– presa da 16 A+T per elettrodomestici	cad.	€.	50,00
– presa da 10 comandata da punto luce semplice	cad.	€.	71,00
– presa da 10 comandata da punto luce deviato	cad.	€.	94,00

– presa da 10 comandata da punto luce invertito	cad.	€.	122,00
– presa telefono	cad.	€.	50,00
– presa TV	cad.	€.	95,00
– punto citofonico completo	cad.	€.	190,00
– presa stagna 10 A	cad.	€.	50,00
– presa SHUCO (tedesca)	cad.	€.	73,00
– predisposizione scatola vuota con cavo di traino	cad.	€.	35,00
– variatore intensità luce da un solo punto	cad.	€.	47,00
– presa bipasso 16 A+10	cad.	€.	57,00
10. impianto termo-idraulico:			
predisposizione attacco WC	cad.	€.	270,00
predisposizione attacco lavabo o bidet	cad.	€.	350,00
predisposizione attacco doccia o vasca (solo tubazioni acqua C/F e relativo scarico)	cad.	€.	350,00
predisposizione attacco termoarredo	cad.	€.	270,00
predisposizione attacco lavatrice (carico acqua – scarico)	cad.	€.	290,00

I prezzi delle varianti non previsti o non determinabili saranno stabiliti facendo riferimento al Bollettino prezzi informativi delle opere edili della C.C.I.A.A. di Parma in vigore al momento della esecuzione della variante.- Quale tale prezzo non fosse stabilito nemmeno nel Bollettino della Camera di Commercio di Parma, il prezzo dovrà essere convenuto tra le Parti.- In caso di mancato accordo tra le Parti l'Acquirente potrà pretendere che i lavori di variante vengano comunque eseguiti ma dovranno essere pagate secondo il prezzo richiesto dalla parte Venditrice, salvo la successiva possibilità dell'Acquirente di ricorrere come meglio riterrà opportuno.-

MODIFICHE AL PROGETTO

L'Impresa Venditrice si riserva la facoltà di apportare modifiche al progetto del fabbricato, anche in riferimento alle parti comuni come cortili, scale, pianerottoli, ingressi, corridoi, ecc., purché le

varianti stesse non si traducano in una modifica della superficie delle unità compravendute.- Le parti comuni saranno comunque quelle che verranno indicate dall'Impresa al momento del rogito.- Vengono riservate all'Impresa Venditrice le varianti strutturali, architettoniche e di pianta, le eventuali varianti per installazione di impianti, nonché le decisioni sui particolari costruttivi e di rifinitura interni ed esterni (con particolare riferimento alla scelta dei colori esterni di facciata nonché dei materiali utilizzati) eventualmente sfuggiti alla descrizione del presente capitolato.- Se ciò dovesse verificarsi e tali lavori si rendessero necessari durante la costruzione per ottenere un complesso stabile ed armonico e nel contempo rispondente alle esigenze di tutti i servizi, nessuna opposizione potrà essere fatta dal condomino acquirente.- Tutto ciò pur se occorresse modificare anche riducendo le parti comuni, le quali di conseguenza sono indicate in planimetria solo in via di massima.- Potrà pure essere modificato il numero delle unità immobiliari previste e delle autorimesse.-

Le dimensioni, le forme e l'esatta ubicazione di pilastri e travi in cemento armato, nonché delle colonne di scarico per bagni e cucine, colonne di ventilazione e di aspirazione forzata di bagni ciechi e cucine, il posizionamento dei water, nonché il posizionamento d'impianti, anche se acquistati direttamente dal condomino, verranno stabilite dall'Impresa Venditrice e dal Direttore dei Lavori in modo insindacabile; nessuna opposizione in merito potrà essere fatta dal condomino acquirente.-

V A R I E

L'Impresa Venditrice si riserva il diritto di nominare l'Amministratore del Condominio, che durerà in carica almeno un anno, ed al quale è riservata la facoltà di assumere l'addetto alle pulizie delle parti comuni e le ditte manutentrici dei vari impianti per il primo anno.-

L'impresa si riserva la facoltà di non pagare per 2 anni solari, le sole spese condominiali inerenti alle unità immobiliari rimaste per allora invendute, a partire dalla definizione delle stesse. Rimarranno invece a carico della stessa le spese di proprietà.-

La misurazione dell'unità immobiliare compravenduta sarà effettuata nel modo seguente:

- calcolando per intero tutti i muri perimetrali, compresi anche quelli in corrispondenza della scala o delle parti comuni, eccetto i muri di confine con altre unità immobiliari che saranno conteggiati per il 50% (cinquantapercento) della loro reale superficie;
- le logge verranno computate al 50% (cinquantapercento);
- i balconi a sbalzo verranno considerati al 50% (cinquantapercento) della loro superficie, comprendendo anche l'eventuale area occupata da fioriere e/o parapetti;
- i locali non abitabili posti all'ultimo piano verranno misurati con lo stesso criterio degli appartamenti e le superfici così ottenute verranno valutate al 80 % (ottantapercento);
- i locali non abitabili posti al piano terreno verranno misurati con lo stesso criterio degli appartamenti e le superfici così ottenute verranno valutate al 65 % (sessantacinquepercento);
- eventuali terrazzi al piano terreno verranno calcolati al 50% (cinquantapercento) della loro superficie, compreso eventuali fioriere e/o parapetti;
- i giardini compravenduti in uso esclusivo saranno conteggiati per 1/30 (untrentesimo) della loro reale superficie.-

La presentazione della denuncia al N.C.E.U. ed il frazionamento dell'edificio residenziale per la stesura dei rogiti, saranno eseguiti dal tecnico incaricato dall'Impresa, a spese dell'Acquirente per un importo di €. 1.600,00 oltre I.V.A. come per legge (vedi pag. 2, vedi accordi siglati nel preliminare).-

E' pure riservata all'Impresa Venditrice la facoltà di stipulare l'assicurazione con durata annuale, presso Compagnie Assicuratrici di primaria categoria, contro i danni dovuti ad incendio e scoppio e per la responsabilità civile; l'acquirente si obbliga con la firma della presente a subingredire pro-quota millesimale.-

Parma, li

L'IMPRESA VENDITRICE

L'ACQUIRENTE