

P R E M E S S E

L'Edificio residenziale "GUGLIELMO 9", verrà realizzato su un terreno di forma pressoché rettangolare, posto in fregio alla via Casa Bianca, Parma.- L'erigendo edificio sarà costituito da 4 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 saranno ubicati locali accessori come stenditoi, lavanderie e deposito cicli, direttamente collegati agli appartamenti adiacenti mediante porte interne, nonché disimpegni e parti comuni.- All'ultimo piano troveranno collocazione locali sottotetto che, mediante scale interne risulteranno collegati agli appartamenti del sottostante terzo piano.- All'esterno della proiezione in pianta del fabbricato, saranno realizzate ulteriori autorimesse completamente coperte dalla coltre di terreno dei giardini sovrastanti.- 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:
- 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:

1. imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) di legge da applicare al momento del rogito;
2. spese di registrazione del preliminare di compravendita;
3. spese tecniche catastali complete comprensive di:
 - relative alla demolizione del fabbricato esistente;
 - spese tecniche di frazionamento dell'erigendo fabbricato ed inserimento in mappa dello stesso;
 - accatastamento delle unità immobiliari, dei locali cantina, delle autorimesse;
 - determinazione dei millesimi di proprietà unità immobiliari, vani scala ed ascensori, regolamento di condominio;
 - la relazione tecnica completa da produrre al notaio rogante (a scelta dell'acquirente) per l'atto di trasferimento di proprietà;
 - spese notarili relative al trasferimento di proprietà e di eventuale mutuo.-

Tali prestazioni sono quantificate, ora per allora, in Euro 1.600,00 (euromilleseicento/00), oltre IVA di legge.-

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, 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.- Queste potranno essere del tipo platea armata, travi rovesce e/o fondazioni continue.- Le loro dimensioni risulteranno dai calcoli statici e tali da sollecitare il terreno in relazione alla propria portanza e 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 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, così

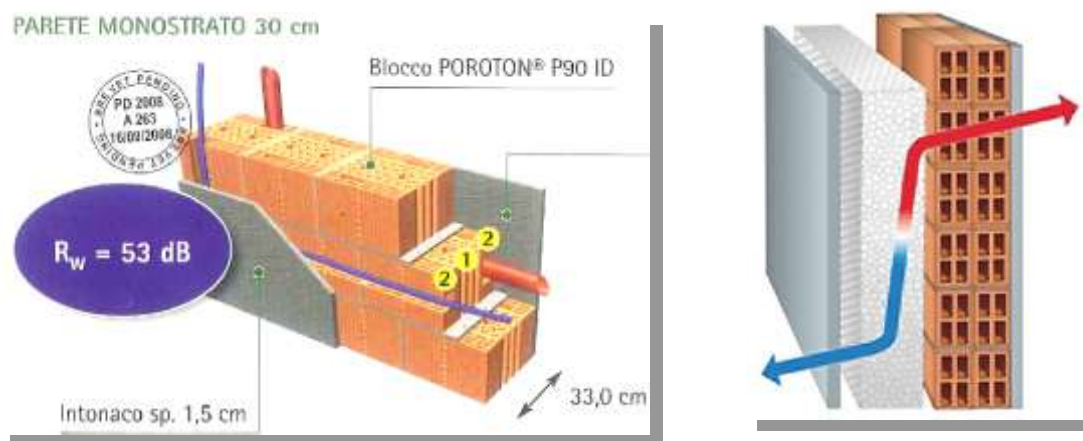
come appaiono nelle tavole di progetto.-

- c) **Solai:** tipo Predalles per il primo solaio secondo la normativa antincendio, del tipo misto c.a. e laterizio per tutti gli altri.- Lo spessore minimo sarà (20+6) cm. con armatura metallica calcolata per sovraccarichi permanenti pari a daN 250 ogni mq di solaio.- Tale valore riguarderà tanto le unità immobiliari destinate a residenza che quelle, al solo piano terreno, destinate a locali accessori e/o ad ufficio.-



- d) **Balconi:** saranno costituiti da solette in c.a. o da solai laterocementizi, calcolati per sopportare un sovraccarico pari a 400 daN/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 450 daN/mq.-
- f) **Vano ascensore:** verrà realizzato in vano apposito 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 centrale al vano scala 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:** saranno realizzate mediante l'utilizzo di doppia parete costituita da 2 blocchi di muratura forata di spessore 12 cm, della fornace "CIS-EDIL" interposti da 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:** realizzati con tamponamenti in blocco termolaterizio tipo POROTON (30*25*19) e da una parete in forati con interposto pannello isolante di polistirene o poliuretano estruso dello spessore minimo di 15-16 cm., idonei ad assicurare una coibentazione termoacustica 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 spess. cm. 16 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 realizzata da struttura in legno lamellare composta da travi, travetti e assito con sovrastante doppio tavolato a protezione del pacchetto d'isolamento.- Il manto di copertura risulterà in coppi di laterizio o di cemento colorato, isolato termicamente mediante la posa in opera, all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale in legno, d'idonei materiali tipo polistirene estruso o schiuma poliuretanic (entrambe a celle chiuse che unite ad opportune barriere al vapore costituiranno ulteriore impermeabilizzazione) e successiva impermeabilizzazione costituita da lastre ondulate in fibrocemento del tipo ecologico.- Tali

strutture avranno forma e dimensioni tali da sopportare un sovraccarico accidentale pari a 250 daN/mq. oltre il peso proprio, cioè praticamente il doppio di quanto disposto dalle vigenti normative in materia antisismica.-

Alla base dei canali di gronda si utilizzerà una protezione parapassero in plastica.-

CARATTERISTICHE DELLE PARTI COMUNI

- a) **Lo scivolo di accesso ai garages**, sarà pavimentato in materiale autobloccante del tipo chiuso e/o, 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 stagiato 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 delimitati da cordoli, anch'essi in porfido, 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 nonchè bonificato da materiali di risulta quali sassi, mattoni, legno o plastica.-

L'intero lotto verrà recintato e precisamente lungo il confine Nord (via Casa bianca) mediante cancellata metallica intestata su muretta in c.a.- L'altezza totale non sarà inferiore a m. 1.60.- Sugli altri lati Est, Sud ed Ovest (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.- Stesso discorso per la muretta in c.a. prospiciente la via Casa Bianca.- E' fatta salva la possibilità per l'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 verrà consegnato un dispositivo 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:** realizzate 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 sia inferiore al punto di innesto nella fognatura Comunale esistente (posta sulla strada confinante con la proprietà), l'edificio residenziale "GUGLIELMO 9" verrà dotato di impianto di sollevamento, costituiti da pompe opportunamente dimensionate per 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 ed un pilozzo in ceramica di mis. 40x40 collegato alla rete di fognatura.- L'edificio sarà servito direttamente dalla pressione dell'acquedotto comunale.- Verranno predisposti attacchi per l'installazione dell'impianto di sollevamento idrico (autoclave) al fine di garantire idonea portata e/o pressione dell'acqua sanitaria anche ai piani alti.-

Per la suddivisione dei singoli consumi interni (acqua sanitaria calda e fredda, nonché di riscaldamento) verranno posti in opera attacchi per la successiva posa in opera 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 verrà installata una rete di ricircolo dallo scambiatore posizionato in centrale termica fino alla sommità delle colonne montanti in modo da garantire una sua veloce erogazione dalle utenze.-

- e) **Impianto gas**: l'unica rete di distribuzione del gas, sarà quella destinata alla caldaia condominiale ubicata in apposito vano nel locale ad essa destinata (potrà essere posizionata all'esterno del fabbricato purché idonea a tale utilizzo).- 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 e sarà realizzato in conformità alle norme UNI 7129/02.- La rete di distribuzione della stessa, sarà realizzata con tubo di rame sottoterra e/o 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 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 a vista e di elettroserratura comandata dal piano mediante



collegamento con il 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 in marmo egiziano tipo "Rosa Cleopatra", "Biancone spazzolato" o "Travertino spazzolato" tutti

lavorati a piombo.- Le pedate avranno spessore di 3 cm. mentre le alzate 1 cm.- 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 compatibilmente con i materiali dello stesso tipo e colore dei portoncini blindati d'ingresso delle 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 plafoniere complete di lampade tipo Led di adeguata potenza nell'atrio d'ingresso posto al piano terra ed in tutti gli altri pianerottoli.- Ubicazione e forma saranno a scelta della D.LL.-

- i) **Ascensore:** l'ascensore, marca "Schindler" o simile 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 oleodinamico od elettrico, con porte al piano automatiche a due ante scorrevoli.- Servirà tutti i piani abitabili 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. arch. Ettore Di Mauro.- 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), la cui colorazione sarà ad insindacabile scelta della

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

I davanzali 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.-

m) **Canali di gronda, converse e pluviali**: saranno in lamiera di rame spessore 6/10, sviluppo minimo cm 70, mentre i pluviali saranno di forma circolare con ϕ 80.- Converse dei torrioni di esalazione dei camini e/o sfiati sempre in rame (all'occorrenza in piombo), con sviluppo adeguato alla dimensione del camino, tipo di laterizio ed alla pendenza del tetto.-

n) **Impianto TV**: l'edificio residenziale "GUGLIELMO 9" sarà dotato di antenna TV centralizzata, installata su pali super pesanti zincati a caldo, posizionata sul tetto dell'edificio.-

La centralina atta alla ricezione di tutti i canali ricevibili in digitale terrestre, ed alla TV satellitare, due prese per appartamento collocate in luogo a scelta dell'acquirente, con la 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, sarà realizzata 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.-

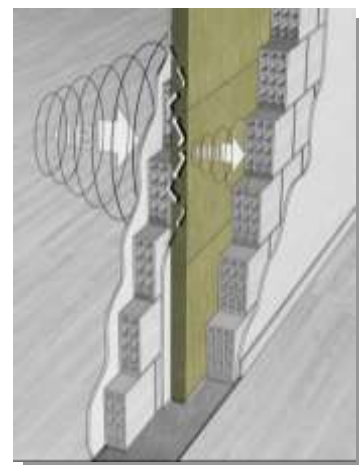
Ogni unità immobiliare sarà dotata di un numero di prese TV atte al ricevimento del digitale terrestre pari al numero di locali (eccezione solo dei bagni) il cui posizionamento sarà sempre a scelta dell'acquirente.- Sia i materiali che la posa in opera, saranno a norma CEI ed avranno garanzia quinquennale.-

- o) **Canne di esalazione:** gli appartamenti dell'edificio residenziale "GUGLIELMO 9" saranno dotati di impianti di aspirazione forzata per gli eventuali bagni ciechi e cabine armadi.- Le colonne di aspirazione delle cucine e le colonne di sfiato di tutti gli scarichi arriveranno fino a tetto e termineranno, ove possibile, in un unico camino.- Per ogni utenza verranno installate canne singole, opportunamente dimensionate da tecnico abilitato, con espulsione dal tetto ed aspirazione ed immissione dal 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

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.-

- 1) **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 9" del tipo "civile", cioè con materiale a base cemento.-

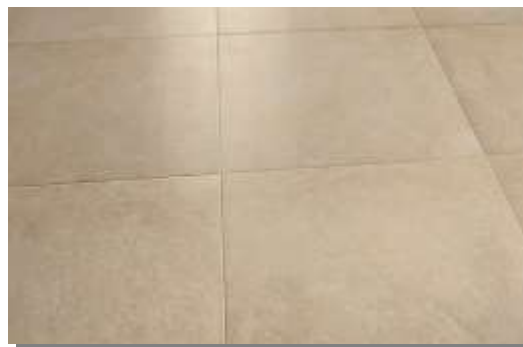
- 2) **Tinteggi**: tutti i locali di ogni appartamento, compreso bagno e cucina, saranno tinteggiati con pitture lavabili atossiche, a tinte chiare a scelta dei clienti.-
- 3) **Pavimenti e rivestimenti**: saranno pavimentate e rivestite,
- **bagni e le cucine**
 - Serie URBAN 6 colori ;
Pavimento formato 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), 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 mediante l'utilizzo di autolivellante di spessore medio non inferiore a 3,5 cm. sopra tubo con rete, 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, cioè l'utilizzo di materiali fonoassorbenti anticalpestio marca "ISOLMANT".- Nel caso dei pavimenti degli appartamenti al piano terreno, tali sottofondi verranno sostituiti da un idoneo strato termoisolante di schiuma poliuretana, spessore minimo cm. 10, al fine di isolarli dal freddo del sottostante piano interrato.- Tutti i modelli dei pavimenti e dei rivestimenti citati potranno essere sostituiti, qualora ci si trovi nell'impossibilità di garantire la relativa produzione al momento della loro posa in opera, da modelli equivalenti come qualità e prezzo.-

Si rende noto e l'acquirente ne prende atto, che i materiali dei campioni di legno visionati e scelti presso i fornitori dell'impresa Venditrice sono da intendersi indicativi per quanto riguarda la tonalità di colore, essendo lo stesso un materiale soggetto a normali variazioni cromatiche nel tempo (più o meno chiaro a seconda dell'essenza).- Infatti peculiarità del materiale è che il legno naturale con il tempo tenda a scurire, mentre quello pigmentato tenderà a schiarire.- Al momento della posa l'Acquirente potrà richiedere in visione una scatola quale campione e confermare o meno la successiva posa.- Nel solo caso non venisse accettato perché ritenuto diverso dal campione visionato, la ditta fornitrice l'Impresa Venditrice l'unità immobiliare addebiterà il solo costo del materiale dato in visione e non approvato.- In caso di accettazione, evidentemente, nulla sarà dovuto.-

Pertanto con la firma del presente contratto, nessuna rimostranza o richiesta di risarcimento potrà essere fatta nei confronti dell'Impresa ing. Marchesini S.r.l. che viene di fatto liberata da ogni e qualunque forma di responsabilità.- A maggior ragione qualora il materiale fosse extra-capitolato come meglio specificato alla pagina .-

- **Balconi e terrazzi:**

saranno pavimentati con ceramiche non gelive o grès porcellanato a tutto impasto di primaria marca, ditta DEL CONCA serie "HPV", o similari di primaria marca formato (15*15), posato con fuga larga dello spessore di 3 mm., 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 ci si trovi nell'impossibilità di garantire la relativa produzione al momento della loro posa in opera.-

- **Autorimesse e cantine:**

sopra il vespaio in pietriscone sarà gettato dapprima un sottofondo di cls dello spessore minimo di 15 cm. e poi un battuto di cemento di 10 cm.- La mano a finire della superficie in vista della pavimentazione sarà realizzata con spolvero di quarzo.- Al fine di ridurre al minimo eventuali fessurazioni dovute ai normali fenomeni di ritiro del cls costituente il pavimento, oltre all'armatura realizzata con fogli di rete elettrosaldata verranno realizzati giunti di dilatazione ogni 4,00 mt. sia in senso trasversale che longitudinale al piano di posa.-

- **Corridoi cantine:**

saranno pavimentati con mattonelle in ceramica del 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.-

- **Zoccolini:**

in tutti i locali, ad eccezione dei bagni e delle cucine, saranno posati zoccolotti battiscopa in legno ramino la cui colorazione sarà simile all'essenza del legno dei pavimenti, di un altezza non inferiore a cm. 8.-

5) **Impianto idrico-sanitario:**

progettato secondo il DPR 412/93, 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

tipo MEPLA, d'ideale 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 idrotermosanitari, si predisporrà apposita griglia di aerazione (di superficie utile minima di 100 cmq.) nel muro perimetrale esterno della cucina.-

- **Bagni:** I sanitari da installarsi nei bagni di ogni alloggio, saranno scelti dall'acquirente tra le seguenti serie:

ditta "IDEAL STANDARD", serie Connect;

ditta "POZZI GINORI", serie easy 02, serie 500 e serie fast;

ditta "DURAVIT", serie happy-d, serie architect; e infine

ditta "FLAMINIA", la serie upp e serie como.-

Per ognuna di queste sarà fornito:

- 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), marca “TEUCO”, 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” delle dimensioni indicative di cm. (80*80), (72*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.-

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;-

Le sopraindicate scelte potranno essere modificate con materiale di uguale

pregio, sempre a scelta dell’impresa Venditrice.-

- 8) **Impianto di riscaldamento:** L’analisi tecnica-meccanica dell’edificio residenziale “Guglielmo



9” 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 a sua volta interfacciato con un sistema di contabilizzazione 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.- Per cercare di ridurre il più possibile l'impatto ambientale le unità abitative saranno servite direttamente da una centrale termica costituita da una pompa di calore alimentata elettricamente e da una caldaia a gas del tipo a condensazione (quale semplice supporto alla pompa di calore stessa).- A servizio della caldaia lo scarico dei fumi oltre la copertura sarà garantito da canna fumaria in materiale plastica speciale tipo "PPS" idonea per lo smaltimento dei fumi derivanti da caldaia a condensazione, dotata di scarico sifonato per la condensa.- 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 fonte di energia rinnovabile, cioè l'impianto fotovoltaico posto sulla copertura del fabbricato.- Nell'edificio residenziale "Guglielmo 9" 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 38 °C), con lo scopo di garantire un elevato grado di confort accompagnato da un notevole risparmio sui costi di gestione e manutenzione.-

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 (Dlw 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.-

La modalità di utilizzo del calore per riscaldamento invernale da parte di ogni alloggi, affinché possa essere considerato attendibile la Certificazione Energetica attestante la classe di merito dell'intero involucro edilizio nonché l'unità immobiliare compravenduta è la seguente:

- nella stagione invernale, il periodo di accensione stabilito e quindi consentito per legge nella città di Parma va dal 15 Ottobre al 15 Aprile (fatte salve eventuali estensioni di tale periodo consentite da ordinanze specifiche emesse dal Sindaco);
- i singoli condomini potranno utilizzare il calore nelle ore che riterranno più opportune e convenienti alle proprie necessità per un totale massimo di 14 ore (così come previsto dalla Legge 10/91 e D.P.R. 412/93 e ss.mm.ii.).- Tale funzionamento dovrà avvenire tra le ore 5 e le ore 23 (sempre fatte salve eventuali estensioni di orario consentite da ordinanze specifiche emesse dal Sindaco). Naturalmente l'acqua calda sanitaria sarà sempre disponibile.-

La modalità di contabilizzazione individuale del calore da parte dei singoli alloggi (sia per riscaldamento invernale che per acqua calda sanitaria) sarà la seguente:

- presenza di un "sistema" di contabilizzazione individuale composto da un "conta-calorie" individuale in grado di misurare le calorie realmente consumate abbinato ad un "conta-litri" di acqua calda sanitaria e ad un "conta litri" d'acqua fredda sanitaria.- L'Amministratore del condominio provvederà al rilevamento dei dati di consumo di ciascuna unità immobiliare.- Al fine di poter contabilizzare eventuali eccedenze di consumo e consentirne gli addebiti, verrà allegata al "Regolamento di Condominio" una relazione sintetica del progetto dell'impianto con indicati tutti i valori di riferimento dei consumi di ogni unità immobiliare.-

- 9) **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 (caldo-freddo).- La pompa di calore ad alta efficienza diventa quindi 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 sfruttando i pannelli fotovoltaici.- Di fatto 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.- Dotando inoltre gli impianti d'idonei deumidificatori, l'umidità potrà essere regolata ai livelli ottimali del corpo umano.-
- 10) **Impianto distribuzione gas:** sarà realizzato, per la sola caldaia condominiale, seguendo le normative vigenti e le indicazioni imposte dall'Azienda, nonché del progetto esecutivo redatto da tecnico abilitato, partendo dal contatore con collettore di distribuzione e tubazioni in rame protette e senza alcuna giunzione o saldatura fino alle varie utenze ed i rubinetti portagomma per i fuochi della cucina presenti in ogni appartamento.-
- 11) **Impianto elettrico** degli alloggi, e delle parti comuni dell'Edificio Residenziale "GUGLIELMO 9", 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.-

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.-

a) **Impianti elettrici degli alloggi:** 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 condizionamento e una per l'impianto di allarme.- Prese, interruttori, deviatori, ecc. saranno della Ditta "B-TICINO" serie "LIVING" con placche in tecnopolimero di colore bianco o nero sempre della Ditta "B-TICINO" serie "LIGHT" colorata a scelta dell'Acquirente.- 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 dovrà essere prevista una dotazione di impianti non inferiore alla seguente:

- **centralino di appartamento**, incassato nella posizione e locale come già sopra specificato, 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 condizionamento, 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 piano cottura;

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

- **eventuale cucina in nicchia nel soggiorno:**

n° 1 punto luce interrotto a parete;

n° 1 presa SHUCO da 16 A+T per il piano cottura;

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 (solo scatola, canalizzazioni e cavo di traino);

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 con predisposta la luce di emergenza;

- **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);
- **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 TV con relativa presa da 10 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 perimetrale e

volumetrico per il solo piano rialzato e del tipo perimetrale ai piani superiori.- Tutti gli appartamenti saranno dotati di un numero di punti allarme proporzionale alle dimensioni della unità immobiliare e la loro posizione sarà decisa di comune accordo tra acquirente e 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 10 A+T, completo di interruttore, la presa sarà di tipo stagno (il tutto in canalina esterna);

La linea di alimentazione di ogni autorimessa e di ogni cantina verrà derivata dall'interruttore magnetotermico da 10 Ampere posto nel quadro generale al piano scantinato e successivamente abbinato all'alloggio corrispondente in modo che anche le pertinenze abbiano la stessa protezione degli alloggi.- Ogni linea avrà la propria canalizzazione.-

Ogni alloggio sarà dotato di:

- 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), in pulsantiera di ottone lucido di dimensioni e forma come da disegno esecutivo posta sul muretto esterno/cancellata a fianco dell'ingresso pedonale, 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 D.LL..-

In ogni alloggio saranno realizzati i collegamenti equipotenziali di tutte le masse metalliche, cioè collegati a terra gli impianti di distribuzione dell'acqua fredda e calda, (ogni allaccio), l'impianto di riscaldamento e 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 se le colonne saranno eseguite in tubi di acciaio.-

b) Impianti elettrici delle parti comuni dell'edificio:

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

- 2 pulsanti con spia luminosa per l'atrio d'ingresso;
- 2 pulsanti con spia luminosa per i pianerottoli dei piani successivi ed interrato;
- dispositivo temporizzatore.-



Al piano terra, nella zona antistante il portone di ingresso dell'edificio, saranno installati un almeno due punti luce interrotti con plafoniere stagne direttamente collegati alla rete condominiale dotata di impianto crepuscolare.-

Nel locale predisposto come centrale termica, così come nella 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 dalle vigenti normative in materia di sicurezza.-

Nel vano ascensore l'impianto sarà eseguito in tubo esterno secondo quanto prescritto dalle norme, le plafoniere saranno del tipo stagno.- Tutto l'impianto sarà eseguito secondo le norme vigenti al momento dell'esecuzione e secondo quanto richiesto dall'ISPEL e dal collaudatore dell'impianto stesso, senza che l'Impresa Venditrice possa richiedere maggior compenso qualora fosse stata dimenticata qualche indicazione particolare.-

L'impianto centralizzato TV, di cui sarà dotato l'Edificio Residenziale "GUGLIELMO 9"

ed 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.10.-

La centralina TV, con armadietto ed amplificatore, sarà alimentata con corrente derivata dai servizi generali e sarà messa in opera nella posizione indicata dalla D.LL. nello scantinato del vano scala o in apposito locale destinato alla componentistica elettrica.-

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

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 mm. opportunamente fissato in un muro portante.- Tale palo avrà l'apposita conversa in gomma o piombo.-

Ad impianto ultimato verrà rilasciata duplice copia dello schema di esecuzione, nonché certificazione del livello di segnale a tutte le prese.- L'armadietto metallico sarà dotato di serratura a chiave.-

c) **Impianto di messa a terra:** tanto nell'edificio quanto nelle autorimesse interrate esterne 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.-

d) **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.-

- e) **Nell'area di accesso e manovra delle autorimesse**, posta nel piano interrato del fabbricato, verranno posizionate 6 plafoniere del tipo a neon a muro o a soffitto, la cui rete di distribuzione sarà realizzata in plastica completamente fuori traccia.- In prossimità del cancello carraio e del cancello pedonale verranno posti in opera n° 1 punto luce ciascuno, il cui formato, tipo e colori saranno a scelta della D.LL.- Tale impianto 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.-

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

- g) **Cancello automatico:** sarà messo in opera nell'ingresso carraio del lotto, comprensivo di ogni

apparecchiatura per il corretto funzionamento ed azionamento a distanza.- Ad ogni acquirente verranno forniti, per l'apertura dei cancelli, un telecomando ed una chiave per l'apertura manuale.-

- 12) **Serramenti:** avranno le seguenti caratteristiche:

- a) Portoncini di ingresso agli appartamenti:

saranno del tipo certificati antieffrazione di classe 3 4(90x210) a norma UNI ENV 1627/2000, 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 completi d'imbotti imbotte sul lato vano scala in noce Nazionale, noce Tanganika naturale o laccati (colore a scelta della D.LL e verniciati con tinta neutra), tutti montati su telaio e controtelaio metallico.- Il pannello sul lato interno dell'appartamento sarà invece della stessa tinta e tipo delle porte interne 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.- La marca sarà "HOPPE" ed il tipo di maniglia sarà "Panama" o "Milena" in acciaio ottonato o cromato.- Tutti portoncini saranno dotati di occhio magico, soglia parafreddo e chiave speciale piccola, cioè con cilindro Europeo.-

b) Porte interne degli appartamenti:

saranno tamburate, monopartita (80*210), della ditta "VERTAGLIA" o similare di primaria marca con pannello ciliegio, Tanganika chiaro, noce nazionale o bianche laccate, montate su falsi telai in legno premurati alle 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.-

c) Finestre:

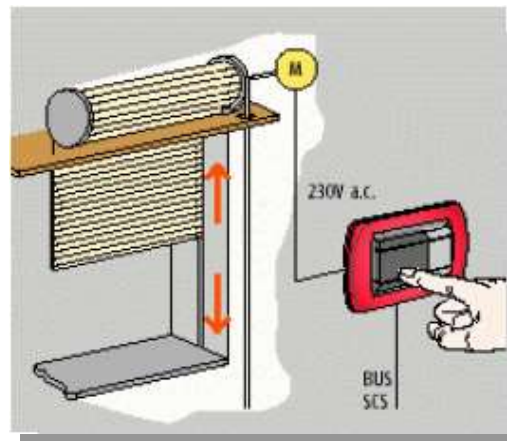
saranno in Pino di Svezia laccate anche a tinta chiara a scelta della D.LL. montate su falsi telai in lamiera zincata della ditta "VERTAGLIA" o similare di primaria marca.- L'anta apribile avrà sezione (68*78) mm. a tre battute, completa di ferramenta in cromo satinato e traverso inferiore raccogliacqua in profilato d'alluminio bronzato.- 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 magnetronico nella versione termoacustica per le finestre e portefinestre.- Tutte le finestre degli appartamenti saranno dotati di zanzariere scorrevoli in orizzontale per le portefinestre e a ghigliottina per le finestre.-

d) Cassonetti:

saranno in Pino di Svezia laccate a tinta chiara come le finestre a scelta della D.LL. del tipo scomparsa, opportunamente coibentato sia acusticamente che termicamente.-

e) 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.-

f) Porte di cantina:

saranno in lamiera stampata zincata (80x200), opportunamente preforata per garantire adeguata areazione, munite di maniglia e serratura con chiave tipo JALE.-

g) 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).-

h) Porte di accesso al corridoio delle cantine:

saranno dello stesso tipo di quelle degli appartamenti.-

CARATTERISTICHE DEI LOCALI AL PIANO TERRENO ED ALL'ULTIMO PIANO

Si precisa che alcuni dei locali posti al piano terreno ed all'ultimo piano (locali accessori, così come licenziati dall'ufficio tecnico del Comune di Parma) sono da considerarsi destinate a "zone

notte”, quindi verranno pavimentate in legno come da campionatura visibile presso il fornitore dell’Impresa, mentre le pareti verranno rifinite con intonaco al civile.-

Oltre ai normali impianti elettrici e di riscaldamento, intonaci e 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

- a) **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.-
- b) **Impianto di irrigazione:** saranno collocate in opera due prese di acqua, nelle posizioni fissate dalla D.LL., alloggiare in pozzetti di cemento e rubinetti portagomma per ogni porzione di giardino ceduto in uso esclusivo.-
- c) **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, cantine e corridoi condominiali), o zone compravendute in uso esclusivo, con preciso riferimento ai giardini collegati agli appartamenti dei piani terreni.-

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.-

I lavori murari per dette varianti saranno eseguiti 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, 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.- 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'ordine 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.- Qualora 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.-

E' fatto assoluto divieto alla parte acquirente di accedere al cantiere senza l'accompagnamento della Direzione di cantiere.-

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 nonché la redazione del regolamento di condominio.-

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.

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

- computando l'esterno di tutti i muri perimetrali, compresi anche quelli in corrispondenza della scala o delle parti comuni e quindi per intero, 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 computati al 50% (cinquantapercento) della loro superficie comprendendo anche l'area occupata dalle eventuali fioriere e parapetti;
- i locali non abitabili posti ai piani secondo e sottotetto saranno conteggiati con lo stesso criteri degli appartamenti, le superfici così ottenute verranno computate all'80 % (ottantapercento);
- i locali non abitabili posti al piano terreno verranno misurati con lo stesso criterio degli appartamenti e le superfici così ottenute verranno abbattute del 30 % (trentapercento);
- eventuali terrazzi al piano terreno verranno calcolati al 50% (cinquantapercento) della loro superficie;
- i giardini compravenduti in uso esclusivo saranno conteggiati pari ad 1/25 (unventicinquesimo) 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.-

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, Novembre 2018

IMPRESA VENDITRICE

ACQUIRENTE