

PREMESSE

L'edificio residenziale denominato "GUGLIELMO 10", verrà realizzato in Parma su un terreno di forma pressoché rettangolare, posto all'interno della scheda norma "PUA A4" e più precisamente nel subambito "A.8.7" in prossimità del centro commerciale "EUROSIA".- L'erigendo edificio sarà costituito da 3 piani fuori terra, oltre al piano completamente interrato.- In questo ultimo, insieme alle autorimesse, saranno collocate eventuali superfici accessorie, quali cantine, locali contatori e lavanderie.- Al piano terreno troveremo il soggiorno, la cucina abitabile, un disimpegno prospiciente il bagno ed una prima camera matrimoniale/studio.- All'esterno della proiezione in pianta dei fabbricati, sarà realizzato lo spazio di manovra completamente coperto 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 e geognostiche sulla natura del terreno di fondazione;
- calcolo delle strutture in c.a. secondo il D.M. del 14.01.2008 (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 progetti di varianti del fabbricato in corso d'opera;

- b) spese di allaccio del fabbricato ai pubblici servizi e precisamente:
- alla rete elettrica;
 - alla rete del gas condominiale (con la sola esclusione dell'autonomo gas di cucina);
 - 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 relativa allo sgravio fiscale per l'acquisto di autorimesse pertinenziali.-

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 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 2.000,00 (Euroduemila/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.-

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 cemento armato.-



così come appaiono nelle tavole di progetto.-

- 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,

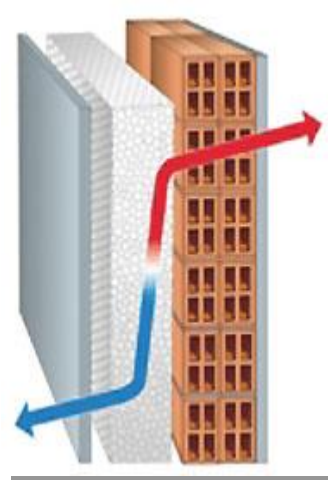
- c) **Solai:** tipo Predalles per il primo solaio nel rispetto della normativa antincendio e del tipo misto in c.a. - laterizio e legno con travi travetti e tavolato per gli altri.- Lo spessore minimo e la armatura metallica verrà calcolato per sopportare sovraccarichi permanenti pari a daN 250 ogni mq.-



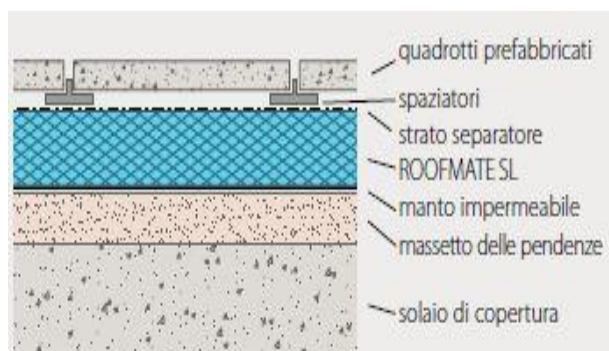
- d) **Scale:** la struttura della scala che unisce lo scantinato con il piano terreno sarà in c.a. di spessore minimo cm. 16, mentre gli altri livelli saranno collegati tra loro da scale con struttura mista legno e ferro con gradini in legno di

pioppo tinteggiati con colore a scelta dell'acquirente.- Entrambe le tipologie di scale saranno dimensionate per sopportare un sovraccarico accidentale pari a 450 daN/ mq.-

- e) **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 spess. min. di 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.-



- f) **Tetto:** la copertura dell'edificio sarà del tipo a terrazza praticabile realizzata nel seguente modo:
- le strutture dell'ultimo solaio orizzontale saranno in legno, travi e travetti con tavolato, 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 20 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.- In alternativa è fatta salva la possibilità per l'Impresa Costruttrice sostituire tale



sistema d'isolamento con poliuretano spruzzato ad alta densità (min. 40 kg/mc), minimo 20 cm., purché abbia gli stessi valori di isolamento delle lastre;

- 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 e regolabili in altezza per realizzare un piano di calpestio perfettamente orizzontale.-

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 al fabbricato 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 20 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 Sud-Ovest mediante cancellata metallica intestata su cordolo in c.a. la cui altezza totale non sarà inferiore a m. 1.60, mentre su tutti gli altri lati (confine di proprietà a separazione dal lotto confinante ed il verde pubblico) la recinzione sarà garantita da rete plasticata romboidale fissata su paletti metallici.- Il cancello carraio, sarà dotato di apertura automatica con comando a distanza completo di tutti gli accessori necessari per il corretto funzionamento.- Per ogni unità immobiliare 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 denominato "GUGLIELMO 10" verrà dotato d'idoneo impianto di sollevamento, costituito 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 eventuale successiva autorizzazione allo scarico.-
- d) **Impianto idrico:** le colonne montanti saranno in tubi di acciaio zincato, mentre quelli di distribuzione ai vari piani 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 dotata di opportuno impianto per addolcire le acque la cui collocazione sarà ricavata in apposito alloggiamento 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.-
- Per l'acqua calda sanitaria sarà 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, solo se richiesto dal singolo acquirente (quindi extracapitolato), sarà dotato di allaccio alla rete comunale del gas metano per l'alimentazione del piano di cottura.- Il costo di tale operazione è quantificato alla pag. 31.- 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 punto utile più vicino alla cucina, e sarà realizzato in conformità alle norme UNI 7129/02.-

L'eventuale rete di distribuzione del gas 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 (quale extra-capitolato ed a spese dell'acquirente) della rete gas domestico a firma di tecnico abilitato.- Stesso discorso per la rete condominiale, ma con tubazione dal contatore condominiale alla caldaia condominiale posta in idoneo locale anch'esso condominiale.-

- f) **Telefono**: in ogni locale del complesso "GUGLIELMO 10" sarà predisposta la sola tubazione per il passaggio dei cavi telefonici con relativa scatola (vuota), eccezione fatta per i bagni e le cucine.-

- 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 completa ed 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 o con materiale tipo IMPEK a 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.-

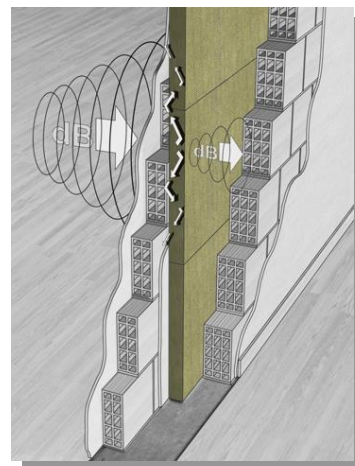
I davanzali esterni saranno in pietra serena o cemento colorato, spessore cm. 6, levigati o bocciardati nelle parti a vista, così come le soglie delle portefinestre di cm. 3.-

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, tinta a scelta della D-LL., spessore 6/10, sviluppo minimo cm 70, mentre i pluviali saranno di forma circolare con $\phi 80/100$ o quadrato $\phi 80/100$.- 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 10" sarà dotato di antenna TV, 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, (una satellitare ed una di tipo digitale).- In tutti gli altri locali sarà predisposta una scatola vuota con relativa canna sottotraccia nel muro.- Tale impianto sarà dotato 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 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.-
Sia i materiali che la posa in opera, saranno a norma CEI ed avranno garanzia quinquennale.-
- o) **Canne di esalazione:** le unità dell'edificio residenziale "GUGLIELMO 10" sarà dotato di impianti di aspirazione forzata per gli eventuali bagni ciechi.- L'aspirazione sarà invece naturale per le colonne delle cucine e gli sfiati di tutti gli scarichi delle acque bianche e nere.- A tal proposito saranno installate canne singole, opportunamente dimensionate da tecnico abilitato, con espulsione dal tetto ed aspirazione ed immissione al livello di utenza dotate di canalizzazione per la raccolta della condensa.- Tali canne saranno di materiale impermeabile e rivestite con materiale fonoisolante.- Sul tetto verranno installati idonei comignoli antivento dotati del necessario cappello e delle converse, entrambi in lamiera preverniciata.-

CARATTERISTICHE DI OGNI APPARTAMENTO

- 1) **Pareti divisorie:** le pareti divisorie saranno in laterizio con bastonetti a 6 fori e malta di calce idraulica.-
- 2) **Intonaci:** le pareti ed i soffitti in laterizio 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 10" del tipo "civile", cioè con materiale a base cemento.-
- 3) **Tinteggi:** tutti i locali, 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.- Per i locali interrati, il tinteggio sarà realizzato con materiali a tempera di colore bianco.-
- 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.-

Tutti i materiali sopradescritti saranno visibili come da campionatura visibile presso i fornitori dell'Impresa.- Saranno posti in opera sino all'altezza delle porte (ml. 2,20) o multiplo della mattonella scelta dall'acquirente.-

Camere di rappresentanza:

ingresso-soggiorno, 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':

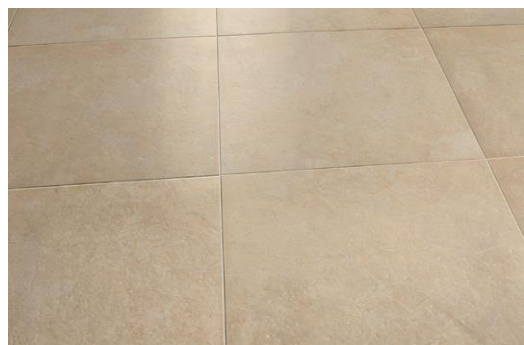
formato 60*60 rettificato

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 al piano terreno, tali sottofondi verranno sostituiti da un idoneo strato termoisolante di schiuma poliuretanica, spessore minimo cm. 10, al fine di isolarli dal freddo del sottostante piano interrato.- Tutti i modelli di pavimenti e rivestimenti citati potranno essere sostituiti da modelli di qualità equivalente, qualora ci si trovi nell'impossibilità di garantire la relativa produzione al momento della loro posa in opera.-

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 (se il legno è naturale con il tempo tende ad ossidare e quindi a scurire, mentre se è pigmentato cioè tinteggiato con il tempo potrebbe schiarire).- Al momento della posa l'Acquirente potrà richiedere in visione una scatola quale campione e confermarne o meno la successiva posa.- Nel solo caso non venisse accettato perché ritenuto diverso dal campione



visionato, la ditta fornitrice addebiterà il costo della sola scatola.- In caso di accettazione, evidentemente nulla sarà dovuto.- Pertanto con la firma del presente capitolato ed allegato al contratto di compravendita, nessuna rimostranza o richiesta di risarcimento potrà essere fatta nei confronti dell'Impresa ing. Marchesini S.r.l. la quale viene di fatto liberata da ogni e qualunque forma di responsabilità.- A maggior ragione qualora il materiale fosse extra-capitolato.-

Balconi e terrazzi: saranno pavimentati con ceramiche non gelive o grès porcellanato, trinta a scelta della DD.LL, a tutto impasto di primaria marca, ditta DEL CONCA serie EXIT, o similari di primaria marca formato (30*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 camminamento o del marciapiede.- 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 di qualità equivalenti, 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.-

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.-

Spazi di manovra 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 (quindi anche le cantine e le autorimesse) 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 e da spezzoni di ferro negli angoli, verranno realizzati giunti di dilatazione ogni 4,00 mt. sia in senso trasversale che longitudinale al piano di posa.- Come già specificato sono di fatto accettate, ora per allora, eventuali cavillature nella pavimentazione, perché caratteristiche del fenomeno di ritiro del materiale in fase di essiccazione e non certo perché difetto costruttivo.-

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 collocata in apposita nicchia nella muratura portante.- 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 apposito collettore posto all'interno o in prossimità di ogni singolo bagno.-



– **Le cucine:** saranno dotate di attacchi per acqua calda e fredda ed eventuale presa di gas domestico (extra-capitolato).- 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 cm²) 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 squadra.-

- 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), (90*90) o (80*100).- E' compreso il miscelatore monocomando da incasso per acqua

calda e fredda ed il 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:

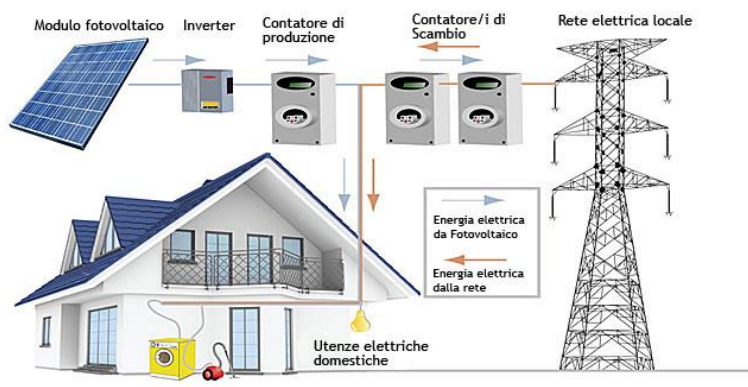
rubinetteria della ditta “GRHOE”, serie “Lineare”, serie “Essence”, serie “Nuovo-Europlus”, serie “Nuovo-Eurostyle”, serie “Nuovo-Eurosmart” e

serie “Nuovo-Eurodisc”, della ditta “FANTINI” serie “Mare”.-

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

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

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



10” 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 10" 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 "VARIANT 50 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 alloggio, 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 "contacalorie" individuale in grado di misurare le calorie realmente consumate abbinato ad un "contalitri" di acqua calda sanitaria e ad un "contalitri" d'acqua fredda sanitaria.- L'Amministratore del condominio provvederà al rilevamento dei dati di consumo di ciascuna unità immobiliare ed 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 trasformare l'energia gratuita presente nella sorgente esterna (sole) in energia elettrica, trasferendola agli impianti di riscaldamento/raffreddamento 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.-

IMPIANTI ELETRICI DEGLI ALLOGGI

L'impianto elettrico degli alloggi, e delle parti comuni dell'Edificio Residenziale "GUGLIELMO 10", sarà 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.-

In particolare l'impianto elettrico degli alloggi sarà di livello 2 (tipo Standard) previsto dalla Norma CEI 64-8, con controllo carichi.-

L'Impresa costruttrice dovrà, altresì, attenersi ai dettami della Legge n. 46/90 e del D. L. 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 unità, partendo dal quadro contatori posto nello scantinato, sarà dotato di impianti elettrici per uso promiscuo ed 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 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.- E' fatta salva la possibilità per l'Impresa costruttrice l'utilizzo di placche e frutti della ditta "GEWISS".-

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

- **centralino unità**, incassato nella posizione a scelta della DD.LL. in accordo con l'Acquirente, contenente 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 presa da 10 A+T sul piano di lavoro, n° 1 presa SHUCO da 10 A+T sul piano di lavoro
- **angolo cottura (eventuale) 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° 2 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);
- **disimpegni:**
 - n° 1 punto luce invertito;
 - n° 1 presa da 10 A+T ;
- **bagni:**
 - 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;
- **bagno cieco (extracapitolato):**
 - 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;
- **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** (extracapitolato) :
 - 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 funzionante, completo di tutto il materiale elettrico occorrente per il corretto funzionamento del sistema di tipo volumetrico.- Gli appartamenti saranno dotati di 4/5 punti allarme (a seconda della dimensione dell'alloggio) in posizione a scelta della DD.LL. ed in accordo con la parte Acquirente-
 - **punti luce esterni:**
 - n° 4 punti luce interrotti con plafoniera a scelta della D.LL.;
 - n° 2 prese stagne da 10 A;
 - **autorimesse:**
 - n° 1 punto luce interrotto ciascuna, 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'unità immobiliare corrispondente, in modo che anche le pertinenze abbiano la stessa protezione dell'edificio.- 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 apricancello.- L'amplificatore dell'impianto video-citofonico dovrà avere potenza adeguata allo sviluppo delle linee.-

Nelle unità con eventuale bagno cieco (extracapitolato) 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 direttamente collegato ad idonea tubazione di sfiato oltre il tetto.-

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 appartamento 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 (queste ultime come già detto completamente extracapitolato).- 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.-

Nel locale eventualmente predisposto per lo scambiatore di calore o centrale termica, saranno installati due punti luce semplici con plafoniera stagna ed una presa da 16 A+T, un quadretto contenente interruttori differenziali oltre ad interruttore generale trifase.-

L'impianto TV, di cui sarà dotato l'Edificio Residenziale "GUGLIELMO 10" sarà 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 in apposita nicchia ricavata nella muratura esterna, 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).-

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 converso 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 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 (spazio manovra garages).- 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 nelle abitazioni, saranno poste in opera idonee canalizzazioni isolanti sottotraccia del diametro suggerito dall'azienda telefonica, con partenza dal pozzetto di consegna all'esterno dei fabbricati 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 singola unità 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 tubi di plastica completamente fuori traccia.- Lo scivolo di accesso alle autorimesse verrà illuminato da almeno due punti luce incassati nella muratura in c.a. o con lampioncini (forma e dimensioni a scelta della D.LL.) così come il vialetto pedonale di entrata.- In prossimità del cancello pedonale verrà posto in opera un lampioncino, di tipo e colore a scelta della D.LL.- Tale impianto di illuminazione esterni saranno dotati 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 posti in opera, in numero adeguato alla superficie degli stessi, lampioncini (altezza mt. 0,80) la cui posizione verrà 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:** saranno del tipo blindato (90x210), della ditta "VERTAGLIA" 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" o similare 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*230), della ditta "SCRIGNO", o similare purché di primaria marca, con pannello (anche pantografato) 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" o similare 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 scura a scelta della D.D.L, montate su falsi telai in lamiera zincata della ditta "SERCO S.a.s." 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" o similare 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, così come da certificazione fornita dal produttore degli stessi.- Tutti i serramenti esterni saranno dotati di vetrate doppie isolanti tipo CLIMALIT, costituite vetro camera 33.1/15/33.1 basso emissivo nella versione termoacustica per le finestre e portefinestre.- Tutte le finestre saranno dotate di zanzariere scorrevoli, del tipo in orizzontale per le portefinestre ed a ghigliottina per le finestre.-

- **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 delle cantine.-

CARATTERISTICHE DEI LOCALI A PIANO TERRA E SOTTOTETTO

Si precisa che alcuni locali (definiti accessori, cantine, o sottotetto, 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 (così come anche i locali dove saranno predisposti gli attacchi delle cucine), secondo la campionatura visibile presso il fornitore dell'Impresa.- Le pareti verranno rifinite con intonaco al civile.-

Oltre ai normali impianti elettrici, con la sola esclusione dell'impianto di riscaldamento per il quale è prevista la completa predisposizione, agli intonaci ed ai serramenti interni ed esterni, verranno

posti in opera idonei 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:** verrà posto in opera impianto d'irrigazione automatico, completo in ogni suo componente, per il prato.- 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.-
- **Sistemazione terreno:** sarà fatta con ultimo strato di terreno coltivato per la semina (questa compresa) del manto erboso.- La siepe perimetrale di capitolato sarà del tipo come d'accordi con i costruttori confinanti, al fine di rendere uniformi i confini.- L'eventuale messa a dimora di cespugli e piante resterà comunque a carico ed a cura dei singoli acquirenti.-



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 l'assoluta facoltà di ubicare le relative condutture nelle posizioni che riterrà più idonee, anche attraversando le proprietà tipo garage, giardini e cantine).-

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.-

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.-

Per ovvie ragioni di sicurezza è fatto divieto alla parte Acquirente di accedere al cantiere senza l'accompagnamento della Direzione di cantiere.-

I lavori di variante da elettricista, idraulico, falegname, pavimentista e quant'altro (compresa la eventuale fornitura dei materiali), potranno 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, ed a maggior ragione, quando l'Acquirente li faccia eseguire (se consentito dalla impresa Venditrice) da ditta di propria fiducia.-

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 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 (equivalente a quella di capitolato), "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 di videocitofono	cad.	€.	490,00
– 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.	€.	280,00
predisposizione attacco lavabo o bidet	cad.	€.	370,00
predisposizione attacco doccia o vasca (solo tubazioni acqua C/F e relativo scarico)	cad.	€.	350,00
predisposizione attacco termoarredo	cad.	€.	280,00
predisposizione attacco completo lavatrice	cad.	€.	290,00

11. impianto rete gas:

predisposizione per allaccio alla rete del gas domestico (gas di cucina)
contributo per allacciamento (IREN) e posa del contatore

12. opere da pittore:

tinteggio con colori forti di tipo lavabile

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 non potrà in alcun modo pretendere che i lavori di variante vengano eseguiti ugualmente .-

MODIFICHE AL PROGETTO

L'Impresa Venditrice si riserva la facoltà di apportare modifiche al progetto del fabbricato, anche in riferimento alle parti comuni, 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.-

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 eventuali bagni ciechi e/o cucine, il posizionamento dei water, nonché quello degli 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 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 sole 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 delle parti comuni;
- i locali non abitabili, classificati cantine, lavanderie e sottotetti (piani terreno e secondo), verranno misurati con lo stesso criterio degli appartamenti e le superfici così ottenute verranno valutate all'80 % (ottantapercento);
- 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 della Residenza "GUGLIELMO 10" necessaria per la stesura dei rogiti, sarà eseguita dal tecnico incaricato dall'Impresa, a spese dell'Acquirente per un importo di €. 2.000,00 (Euroduemila) oltre I.V.A. come per legge (vedi pag. 2 del presente e gli 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, scoppio e per la responsabilità civile; l'Acquirente si obbliga con la firma della presente a subingredire pro-quota millesimale.-

Parma, li

2018

VILLE EUROSIA

GUGLIELMO 10

CAPITOLATO D'APPALTO

L'IMPRESA VENDITRICE

L'ACQUIRENTE

IMPRESA ING. MARCHESINI S.R.L.
LAVORI EDILI E RISTRUTTURAZIONI