

## PREMESSE

L'Edificio residenziale "GUGLIELMO 14", verrà realizzato su un terreno di forma pressoché rettangolare, posto in Parma, via Cassio Parmense n.5.- L'erigendo edificio sarà costituito da 5 piani fuori terra e ad un piano completamente 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 direttamente collegati agli appartamenti adiacenti.- 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 geotecniche e geologiche sulla natura del terreno di fondazione;
- calcolo delle strutture in c.a. secondo il D.M. del 17.01.2018 (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 da consegnare agli

uffici preposti del Comune di Parma.-

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

- alla rete elettrica;
- alla rete del gas condominiale;
- 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 50% relativo allo sgravio fiscale per l'acquisto di autorimessa pertinenziale;

g) documentazione relativa all'eventuale detrazione fiscale del cosiddetto "SISMABONUS"

**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 e trascrizione del preliminare di compravendita;
3. spese tecniche catastali complete, comprensive di:
  - relazione per la 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 catastali sono quantificate, ora per allora, in Euro 2.000,00 (Euroduemila/00) oltre IVA di legge.- Nel solo caso in cui venisse compravenduto un'autorimessa a se stante le spese per la prestazione catastale ammonteranno ad Euro 1.200,00 (Euromilleduecento/00) oltre IVA di legge;
  - spese per asseverazione (allegati B e B2) delle pratiche relative alla detrazione fiscale

del SISMABONUS, quantificate in Euro 1.000,00 (Euromille/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 “proprietà” 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 2018)

- 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.-



Figura 1. Muratura armata "ISOSPAN".

- 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

# GUGLIELMO 14

da muratura armata perimetrale, tipo "ISOSPAN", così come risultante dai calcoli statici ed riportate nelle tavole di progetto strutturale.-

- 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.-



Figura 2. Solaio in predalles

- d) **Balconi:** saranno costituiti da solette in c.a. o da solai laterocementizi, calcolati per sopportare un sovraccarico pari a 400daN/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" o similare purché

di primaria marca, interposti da pannello isolante di polistirene sp. 6cm 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.

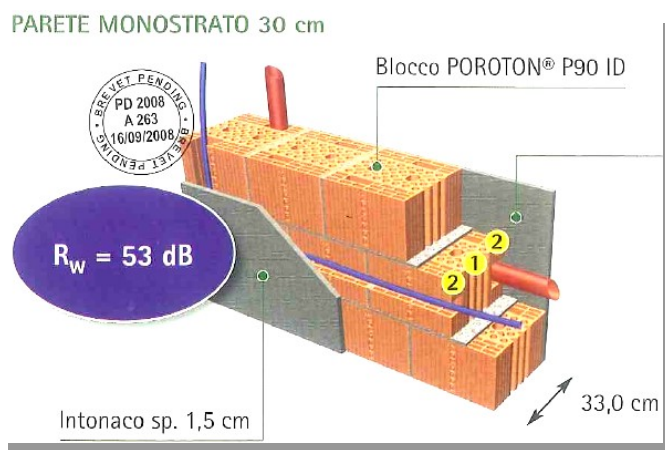


Figura 3. Stratigrafia muratura sp. 33cm

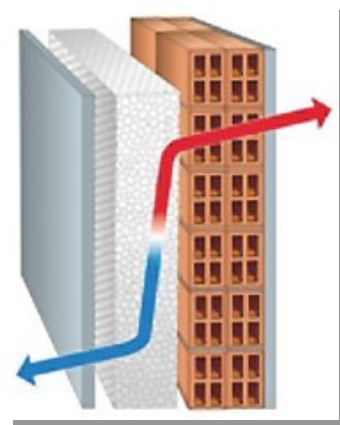


Figura 4. Diagramma di GLASER

- i) **Muri perimetrali:** pareti portanti esterne realizzate con **blocchi cassero Isospan®** in conglomerato di legno cemento aventi conformazioni ad H, posati a secco, sfalsati di mezzo blocco, da gettarsi in opera ogni 5-6 corsi, con un solo incavo di collegamento per il calcestruzzo. La parete finita risulterà armata con barre di acciaio sia in senso orizzontale che verticale con passo 25 cm e con getto di calcestruzzo di consistenza non inferiore a S4. I blocchi al loro interno conterranno materiale termoisolante tipo EPS in grafite BASF-NEOPOR ed avranno la **marcatura CE** in conformità a tutte le normative europee, così come tutte le certificazioni riguardo ai valori di trasmittanza termica "U", dei requisiti acustici nonché dei requisiti per la resistenza al fuoco.-
- j) **Copertura:** il tetto dell'edificio sarà piano e realizzato con solai laterocementizi aventi forma e dimensioni risultante dai calcoli statici a norma del D.M. 14.01.18.- L'intera copertura sarà isolata termicamente mediante la posa in opera all'estradosso della stessa di idonei materiali tipo polistirene estruso o schiuma poliuretanic (entrambe a celle

chiusure che unite ad opportune guaine bituminose costituiranno ulteriore impermeabilizzazione e contribuiranno al miglioramento termoisolante ed acustico), quindi successivo massetto in cls a protezione di tutto il pacchetto.- Tali strutture avranno forma e dimensioni tali da sopportare un sovraccarico accidentale pari a 300 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, dove necessario, 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 staggiato e successivamente rifinito a lisca di pesce per ottenere una superficie antiscivolo.-

I singoli percorsi pedonali di accesso all'edificio verranno pavimentati con cubetti o lastre squadrate di porfido 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 nonché bonificato da materiali di risulta quali sassi, mattoni, legno e plastica.-

L'intero lotto verrà recintato nel seguente modo: lungo i confini Nord ed Ovest (confini di proprietà con i lotti confinanti) mediante rete metallica intestata su muretta in c.a. la cui altezza complessiva non sarà inferiore a m. 1.70.- Sul lato Est, fronte via Cassio Parmense e sul lato Sud, fronte via Leoni), potranno essere mantenute le attuali murette di cemento armato.- In alternativa potrà essere del tipo metallico, disegno a scelta della D.L. successivamente intestato su muretta in c.a. di altezza massima 50. cm. oltre la quota del marciapiede stradale - Il cancello carraio, sarà dotato di apertura automatica con comando a distanza completo di tutti gli accessori necessari per il corretto funzionamento.- Per ogni autorimessa compravenduta, 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 successivamente 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 14" verrà dotato di impianto di sollevamento, costituito da pompe opportunamente dimensionate per garantire il regolare sollevamento e 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 potranno essere in tubi di acciaio zincato o in alternativa in multistrato, 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 tutte le acque del condominio ad eccezione di quelle dei giardini e delle autorimesse.- Tale impianto sarà collocato in apposito vano nel piano interrato.- Le autorimesse saranno dotate di un piccolo lavandino di misura (circa 30\*30) collegate alla

sola rete dell'acqua fredda e direttamente inserite nella rete della fognatura tramite scarico sifonato.- 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 tramite apposito gruppo spinta (questo escluso) idonea portata e/o pressione dell'acqua sanitaria anche agli ultimi piani.-

Per la suddivisione dei singoli consumi interni (acqua sanitaria calda e fredda, nonché di riscaldamento e ricircolo) verranno posti in opera a carico dell'impresa esecutrice, attacchi per la successiva posa in opera degli organi di misurazione.- Questi ultimi troveranno collocazione in apposite nicchie posizionate nei pianerottoli dei 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 veloce erogazione alle 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 condominiale avrà quindi partenza dallo stesso contatore con sviluppo fino al rubinetto di chiusura in prossimità della caldaia condominiale e sarà realizzata 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. protetto da opportuno bauletto in cemento, così come da progetto esecutivo della rete a firma di tecnico abilitato.-

- f) **Telefono e linea dati:** 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.- In ogni appartamento, in posizione a scelta del cliente, saranno posti in opera idonei tubi corrugati vuoti per la distribuzione dati che convergeranno nel router (questo escluso) e dal router ad ogni presa tv.-

# GUGLIELMO 14

g) **Atrio d'ingresso:** verrà delimitato da serramenti metallici trattati con vernici micacee, completi di vetrate in VISARM antisfondamento.- La porta di ingresso all'edificio sarà dotata di chiudi-porta automatico a vista e di elettroserratura comandata dal piano mediante il collegamento con il videocitofono posto all'interno 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 e lucidati a piombo.- Le pedate avranno spessore di 3 cm. mentre le alzate 2 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, successivamente verniciate con smalti micacei.- Il corrimano delle scale condominiali sarà in legno in armonia con i materiali dei portoncini blindati d'ingresso

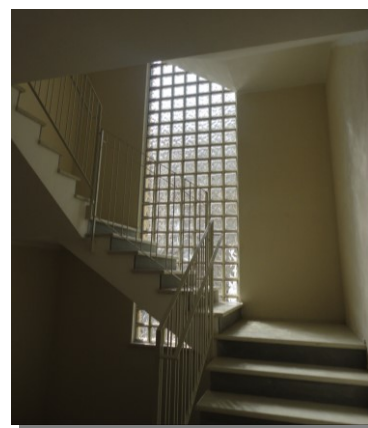


Figura 5. Vano scala condominiale

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 due (2) plafoniere complete di lampade tipo Led di adeguata potenza nell'atrio d'ingresso così come in tutti gli altri pianerottoli.- Ubicazione e forma saranno a scelta della D.LL.-

i) **Ascensore:** l'ascensore, marca "Schindler S.p.a" o similare purchè 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 o in alternativa elettrico, con porte al piano automatiche a due ante scorrevoli.- Servirà tutti i piani abitabili a partire dal piano interrato.-



Figura 6. Ascensore

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 con combinatore 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. Guglielmo Marchesini.- Esse presenteranno una soluzione unitaria.-

Saranno in parte realizzate da superfici intonacate con malta di calce bastarda con finitura ad intonaco colorato in pasta (intonachino), la cui colorazione sarà ad insindacabile scelta della D.LL. ed in parte rivestite da materiale ceramico.- 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 dei piani secondo e terzo saranno in cristallo temperato, mentre quelli del piano primo e quarto saranno realizzati con fioriere in cemento armato faccia vista e sovrastante ringhiera metallica, così come da disegni presentati al Comune di Parma.- 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 preverniciata, sviluppo minimo cm 70, mentre i pluviali saranno di forma circolare con  $\phi$  80.- Converse dei torrini di esalazione dei camini e/o sfiati sempre in lamiera preverniciata (all'occorrenza in piombo), con sviluppo adeguato alla dimensione del camino, tipo di laterizio ed alla pendenza del tetto.-

# GUGLIELMO 14

- n) **Impianto TV:** l'edificio residenziale "GUGLIELMO 14" sarà dotato di antenna TV centralizzata, installata su pali super pesanti zincati a caldo, posizionata sul tetto dell'edificio.-

La centralina sarà idonea alla ricezione di tutti i canali ricevibili in digitale terrestre nonché dalla TV satellitare.- Ogni appartamento disporrà di due prese collocate in luogo a scelta dell'acquirente.- La parabola sarà 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 14" saranno dotati di impianti di aspirazione forzata per gli eventuali bagni ciechi.- Le colonne di aspirazione delle cucine e le colonne di sfiato di tutti gli scarichi arriveranno fino a tetto e termineranno, ove possibile, in un unico comignolo.- 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 preverniciata come le lattonerie.-

- p)

## CARATTERISTICHE DI OGNI APPARTAMENTO

**Altezze locali:** i locali abitabili avranno altezza d'interpiano pari a 2,80m.- I locali accessori al piano terreno (definiti catastalmente cantine e lavanderie) avranno altezza max di 2,60m, mentre quelli al quarto piano (definiti catastalmente sottotetto) avranno altezza di 2,40m.-

**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.-

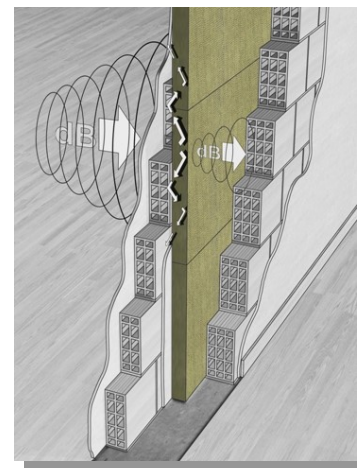


Figura 7. Abbattimento acustico

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 del tipo civile in tutti i locali dell'Edificio Residenziale "Guglielmo 13", 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:**

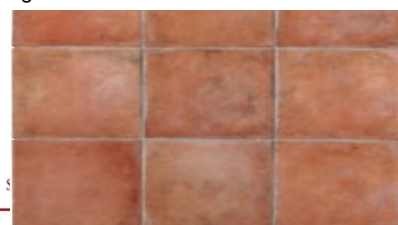
**Pavimenti zona giorno in gress porcellanato:**

• **Gress porcellanato effetto cemento:**

- Del Conca: serie HUP, quattro colori – formato 30x60,



Figura 8. Gress Porcellanato effetto cemento



- 60x60cm;
- Mirage: serie GLOCAL – formati 30x60, 60x60, 80x80, 60x120cm;
- Mirage: serie REVE – 30x60, 60x60cm;
- Mirage: serie Officine – 30x60, 60x60cm;
- Mirage: serie Haiku – 30x60, 60x60, 75x75cm;
- Cerim: serie MAPS – 30x60, 60x60cm.

Figura 9. Gress Porcellanato effetto cotto

- **Gress porcellanato effetto cotto:**

- Del Conca: HGT – 30x30, 30x45 cm;
- Del Conca: HRN – 30x30, 15x30 cm;
- Del Conca: HVG NAT – 40x80 cm.

- **Gress porcellanato effetto pietra:**

- My Home: MYHOME P01 – 30x60, 60x60cm;
- Cerim: QUARZITI – 30x60, 60x60cm;
- Casalgrande: LAVAGNA BIANCO/GRIGIO – 30x60, 60x60cm;
- Casalgrande: LAVAGNA NERO – 30x60, 60x60cm;
- Mirage: SILVERLAKE - 30x60, 60x60cm;
- Mirage: NOVEMBER - 30x60, 60x60cm;
- Mirage: QUARZITI - 30x60, 60x60cm.

- **Gress porcellanato effetto legno:**

- Del Conca: FI FORESTE – 20x80cm;
- Del Conca: MONTEVERDE MN – 16,5x100cm;
- Mirage: NAU – 20x120cm;
- Mirage: KORU - 20x120cm;
- Mirage: SIGNATURE - 20x120cm;
- Mirage: JURUPA - 20x120cm.

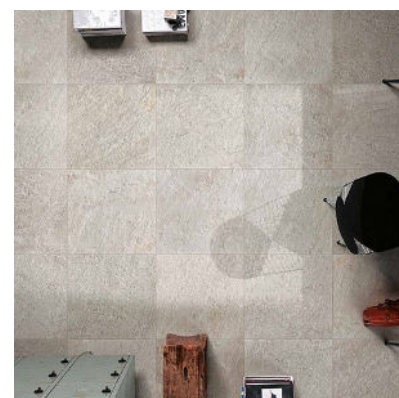


Figura 10. Gress Porcellanato effetto pietra

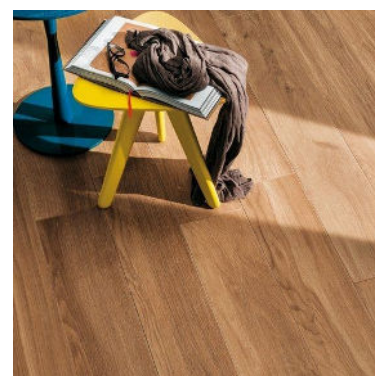


Figura 11. Gress porcellanato effetto legno

- **Gress porcellanato pavimenti e rivestimenti bagni e rivestimenti cucina:**

- Naxos: CLIO 6 COLORI – 45x45, 25x45cm;
- Naxos: SOFT - 45x45, 26x60cm;
- Naxos: SURFACE – 25x60, 60x60cm;
- Naxos: ARGILLE – 26x60, 60x60cm;
- Naxos: LE MARAIS – 26x60, 60x60cm;
- Mirage: LEMMY – 30x60, 60x60, 80x80, 60x120cm;
- Mirage: NOVEMBER – 30x60, 60x60cm;
- Bardelli: BIANCO EXTRA – 20x20cm.



Figura 12. Gress porcellanato

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.-

**Pavimentazione balconi:**

- Mirage: QUARZITI – 15x30cm.

**Pavimenti zona notte:**

- **Pavimenti in legno:**

- Woodco: SCELTA SPIRIT NODATO –10x120x800 / 1200mm;
- Woodco: ROVERE NATURALE –10x120x800 / 1200mm;
- Woodco col. Argento: SCELTA SPIRIT NODATO – 10x120x800 / 1200mm;
- Woodco col. Cognac: SCELTA SPIRIT NODATO – 10x120x800 / 1200mm;

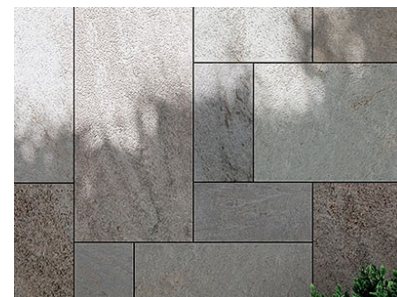


Figura 13. Gres Porcellanato quarziti

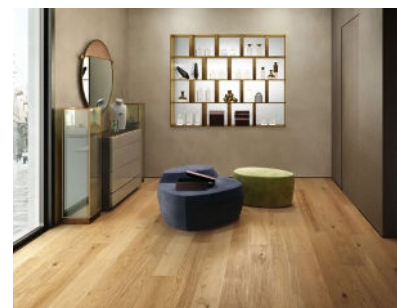


Figura 14. Pavimentazione in legno

# GUGLIELMO 14

CAPITOLATO D'APPALTO

- Woodco col. Crema: SCELTA NATURAL –10x120x800 / 1200mm;
- Woodco col. Cumino: SCELTA SPIRIT NODATO – 10x120x800 / 1200mm;
- Woodco col. Sabbia: SCELTA NATURAL –10x120x800 / 1200mm;
- Spazio Legno: GEMME RUSTICA –14x190x1000 / 2200mm.



Figura 15. Listello rovere cumino

In tutti i casi saranno visibili i campioni presso il fornitore dell'Impresa, "Union Ceramiche" via Giolitti 43123 Parma (PR).- Tutti i pavimenti saranno posati su idonei sottofondi mediante l'utilizzo di materiale 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, che unito all'utilizzo di materiali fonoassorbenti anticalpestio marca "ISOLMANT" permette di migliorare l'isolamento termo-acustico.- Nel caso dei pavimenti al piano terreno, tali sottofondi verranno sostituiti da un idoneo strato termoisolante di schiuma poliuretanicca, 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).- Peculiarità del materiale, infatti, 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 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 36.-

- **Balconi e terrazzi:**

saranno pavimentati con ceramiche non gelive o grès porcellanato a tutto impasto della ditta DEL CONCA o similari purché di primria marca, serie "HPV", o similari tipo la serie "Quarziti" di primaria marca formato (30\*30), posato con fuga larga dello spessore di 2 mm., previa stesura di due strati 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 superfice 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 costituita da fogli di rete elettrosaldata verranno realizzati giunti di dilatazione ogni 4,00 mt. sia in senso trasversale che longitudinale al piano di posa , nonché in prossimità di pilastri o muri in c.a..-

- **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.- E' fatta salva per l'impresa Venditrice la possibilità di pavimentare l'intera zona cantine con battuto di cemento avente le stesse caratteristiche della zona autorimesse.-

- **Zoccolini:**

in tutti i locali, ad eccezione dei bagni e delle cucine, saranno posati zoccoletti 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'idonea sezione.-

Tutti i sanitari dei bagni saranno preventivamente intercettati con rubinetti di chiusura inseriti in idoneo collettore posto all'interno di ogni singolo bagno.-

- **Le cucine:** saranno dotate di attacchi per acqua calda e fredda.- 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.- Non è previsto l'attacco per il gas domestico.- Se il singolo condomino volesse installare tale impianto, questo sarà conteggiato come opera fuori capitolato il cui prezzo è riportato alla successiva pag. 36.- 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 160 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:



# GUGLIELMO 14

- a) ditta "IDEAL STANDARD", serie Tesi e serie Connect;
- b) ditta "DURAVIT", serie architec;
- c) ditta "FLAMINIA", la serie upp e serie como.-
- d) ditta "VILLEROY & BOCH", serie Subway 2.0

Figura 16. Sanitari sospesi

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, compreso nel capitolato la colonna, semicolonna o da appoggio;
- bidet serie sospesa e se prodotta anche del tipo a terra, tra le quelle 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, serie sospesa e se prodotta anche del tipo a terra, tra quelle scelte dal Committente di colore bianco europeo, completo di corrispondente tavoletta in plastica pesante e della cassetta di cacciata tipo "GEBERIT" ad incasso, completa del rubinetto di alimentazione a squadra.-
- vasca da bagno in metacrilato, di colore bianco europeo, (170\*70), marca " Novellini", 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 di colore bianco europeo, ditta "GEBERIT" o "IDEAL STANDARD" delle dimensioni indicative di cm. (72\*90), (80\*100) 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, compreso un lavatoio (30\*30).- Tutti i raccordi fra tubazioni incassate ed apparecchi erogatori miscelatori saranno eseguiti mediante squadrotti cromati con attacco O.R. e rosette cromate a filomuro.-



Figura 17. Vasca da bagno



Figura 18. Rubinetteria

**La scelta delle rubinetterie è la seguente:**

rubinetteria della ditta “GRHOE”:

- a) serie Lineare;
- b) serie Essence;
- c) serie Eurosmart
- d) serie Eurostyle.-

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

Sui balconi verranno posti in opera, in posizione scelta dall’acquirente, rubinetti per la sola acqua fredda.-

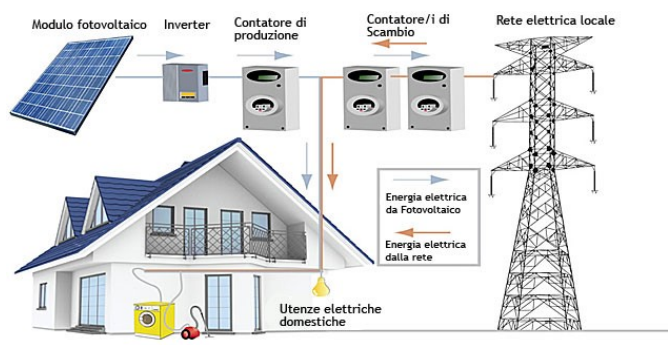


Figura 19. Schema di distribuzione elettrica

**8) Impianto di riscaldamento:**

L’analisi tecnica-meccanica dell’edificio residenziale “Guglielmo 14” ha fatto sì 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 abbinata ad una caldaia condominiale 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 detta caldaia a condensazione, dotata di scarico sifonato per la condensa.- Il funzionamento dei generatori di calore sarà gestito da apposita centralina elettronica

# GUGLIELMO 14

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 13" è previsto un impianto di riscaldamento invernale a pannelli radianti a pavimento del tipo "isolato dalla struttura" alimentato con acqua a bassa temperatura (max 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 42) dello spessore complessivo di 42 mm. La cui superficie superiore risulta essere termoformata e bugnata per migliorare il fissaggio dello stesso.- Tali pannelli (sistema Variant 50 Acoustic) 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;
- in ogni stanza, ad eccezione di bagni e cucine, verrà installato idoneo cronotermostato con display per la singola regolazione della temperatura.-



Figura 20. Serpentina del riscaldamento a pavimento

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

# GUGLIELMO 14

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 considerata attendibile l'Attestato di Prestazione Energetica "APE" 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 confacenti 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 unico "contacalorie/frigorie" in grado di misurare le calorie/frigorie 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.-

**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

# GUGLIELMO 14

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.- La macchina deumidificatrice sarà installata prevalentemente a soffitto nel disimpegno secondo le indicazioni del progetto termotecnico e della D.L. e dotate di bocchette di immissione e ricircolo in tutte le stanze ad eccezione di bagni e cucine.-

- 9) **Impianto distribuzione gas:** sarà realizzato, esclusivamente per la 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.-
- 10) **Impianto addolcitore acqua:** sarà collocato in idoneo locale posto nel piano seminterrato.-
- 11) **Impianto elettrico:** negli alloggi, e nelle parti comuni dell'Edificio Residenziale "GUGLIELMO 14", 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 avranno 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  $\phi 20$  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 0,03A e potenzialità da 32A. 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 un'unica rete da 16A.



Prese, interruttori, deviatori, ecc. saranno della Ditta "B- Figura 21. Interruttore prese

TICINO" serie "LIVING" con placche in tecnopolimero di colore bianco o nero sempre della Ditta "B-TICINO" serie "LIGHT".- Gli impianti saranno eseguiti con tubazioni predisposte per un impianto da 6 Kw così da sopportare eventuali modifiche in corso d'opera o da parte dell'acquirente.-

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, sette interruttori magnetotermici bipolari da 16A tipo:
  - n° 1 linea FM cucina (forno, lavastoviglie e prese piano lavoro);

- n° 1 per piano induzione;
- n° 1 per termoregolazione;
- n° 1 per deumidificazione (estate ed inverno);
- n° 1 per impianto d'allarme;
- n° 1 linea prese da 16A;
- n° 1 linea luci da 10 A.-
- **cucina:**
  - n° 1 punto luce interrotto a soffitto;
  - n° 1 presa SHUCO da 16A+T per il piano cottura;
  - n° 1 presa SHUCO da 16A+T per il frigorifero;
  - n° 2 prese SHUCO da 16A+T comandate da interruttore bipolare con spia di accensione (lavastoviglie e forno cucina);
  - n° 1 presa da 16A+T con interruttore (per cappa aspirante);
  - n° 1 prese da 16A+T sul piano di lavoro, n° 1 presa SHUCO da 16A+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 16A+T con interruttore (per cappa aspirante);
  - n° 2 prese da 16 A+T sul piano lavoro;
  - n° 1 presa da 16A+T;
- **ingresso - soggiorno:**
  - n° 3 punti luce invertiti;
  - n° 4 prese da 16A+T;
  - n° 1 presa SHUCO da 16A+T;
  - n° 1 presa TV (solo scatola, canalizzazioni e cavo di traino);
  - n° 1 presa telefono (solo scatola, canalizzazioni e cavo per il traino);
  - n° 1 presa dati (solo scatola, canalizzazioni e cavo per il traino);

- **disimpegno notte:**
  - n° 1 punto luce invertito;
  - n° 1 presa da 16A+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 16A+T;
  - n° 1 presa da SHUCO
  - 16A+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 16A+T;
  - n° 1 presa da 16A+T comandata dall'interruttore del punto luce semplice per aspiratore elettrico temporizzato;
- **ripostiglio:**
  - n° 1 punto luce interrotto a soffitto;
  - n° 1 presa da 16A+T;
- **camera da letto matrimoniale/letto doppia:**
  - n° 1 punti luce invertiti;
  - n° 2 prese da 16A+T;
  - n° 2 prese da 16A+T;
  - n° 1 presa TV con relativa presa da 16A+T;
  - n° 1 presa telefono (solo scatola, canalizzazioni e cavo di traino);
  - n° 1 presa dati (solo scatola, canalizzazioni e cavo per il 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 16A+T;
  - n° 1 presa da 16A+T;

- n° 1 presa TV con relativa presa da 16A+T;
  - n° 1 presa telefono (solo scatola, canalizzazioni e cavo di traino);
  - n° 1 presa dati (solo scatola, canalizzazioni e cavo per il traino);
  - **cabina armadi** (eventuale):
    - n° 1 punto luce invertito;
    - n° 1 presa da 16A+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 tipo perimetrale per il solo piano rialzato e del tipo volumetrico 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 16A;
  - **autorimessa:**
    - n° 1 punto luce interrotto, con presa da 16A+T, completo di interruttore, la presa sarà di tipo stagno (il tutto in canalina esterna);
  - **cantina:**
    - n° 1 punto luce interrotto con presa da 16A+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 16A 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, sarà determinata 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.- 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:

- 3 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 16A+T,



Figura 22. Plafoniera luci

# GUGLIELMO 14

CAPITOLATO D'APPALTO

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 14" 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÷70db ed il disaccoppiamento non dovrà essere inferiore a 25db tra presa e presa.-

L'antenna andrà fissata su palo zincato dello spessore di almeno 1,5mm. 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 16mmq. 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 50mmq. 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 tra loro collegate con un cavo di rame nudo di 35mmq..-

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.-

Per quel che riguarda i contratti con le aziende erogatrici il servizio telefonico, nessuna responsabilità potrà essere addebitata all'impresa ing. Marchesini s.r.l. per quanto riguarda tempi di allacciamento ed eventuali costi di attivazione.- Di fatto con la firma del presente Capitolato speciale dei Lavori l'acquirente solleva ora per allora l'impresa venditrice da ogni e qualunque responsabilità in merito a tutto quanto relativo all'allacciamento delle linee telefoniche e delle varie reti Internet.-

**Nell'area di accesso e manovra delle autorimesse,** posta nel piano interrato del fabbricato, verranno posizionate 5 plafoniere del tipo a LED 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 2 punti luce, il cui formato,

tipo e colori saranno a scelta della D.LL.- Tale impianto di illuminazione esterna sarà dotato di un interruttore crepuscolare, interruttore orario, dispositivo a relè con temporizzatore ed eventuali pulsanti luminosi di accensione in posizione da destinarsi.-



Figura 23. Illuminazione esterna

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

e) **In ogni giardino compravenduto in proprietà** verranno posizionati, in numero adeguato alla superficie degli stessi, lampioncini (altezza mt. 0,50) la cui posizione concordata dagli acquirenti con la D.LL.

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

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

a) **Portoncini di ingresso agli appartamenti:**

saranno del tipo certificati antieffrazione di classe 4 dimensioni (90x210) a norma UNI ENV 1627-1, della ditta "MASTER" o similare di primaria marca, completi di serratura EUROPEA a cilindro con doppia chiave.- Saranno del tipo monopartita con pannelli esterni anche pantografati completi d'imbotte sul lato vano scala.- Potranno essere in noce Nazionale, noce Tanganika naturale o laccati (colore e pantografatura a scelta della D.LL e verniciati con tinta neutra), tutti montati su telaio e



Figura 24. Portoncino blindato

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 "GARAFOLI" o similare di primaria marca colore bianco laccato, anche pantografate secondo i modelli visibili presso i fornitori dell'impresa.- Potranno avere anche il pannello in ciliegio, in Tanganika chiaro o in noce nazionale e saranno 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. e montate su falsi telai marca della ditta "ESSEPI" modello "GARDA", ditta e modello potranno essere sostituite con materiale di uguale o migliore qualità.- L'anta apribile avrà profilo interno in legno complanare di sezione (80\*90) mm. per anta e telaio, con profilo esterno in lega di alluminio EN AW-6060 (Al MgSi) con spessore 1,5mm, completa di



Figura 25. Finestra ESSEPI modello Garda

ferramenta Siegenia Titan AF 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 materiale termoplastico espanso TPE, per la tenuta all'aria e all'acqua.- Tutti i serramenti esterni saranno dotati di vetrate con uno spessore da 28 o 36mm con doppio vetro con trattamento bassoemissivo. Canalino distanziatore Super Spacer o TGI a bassa conducibilità. Intercapedine riempita con gas inerte Argon.- Tutte le finestre degli appartamenti saranno dotati di zanzariere scorrevoli in

orizzontale per le portefinestre e a ghigliottina per le finestre.-

d) Cassonetti:

saranno completamente integrati nell'imbotte del serramento.-

e) Avvolgibili esterni:

saranno costituiti da teli avvolgibili rinforzati, costituiti cioè da profili 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.-

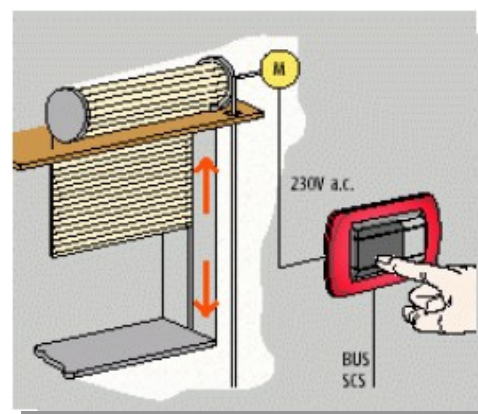


Figura 26. Schema sistema avvolgibili elettrici

f) Porte di cantina e accesso corridoio cantine:

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

g) Porte autorimesse:

verranno installate basculanti motorizzate, dotati di telecomando a distanza per apertura elettrica.- Tutte le basculanti in lamiera preverniciata tinta chiara, saranno dotate di opportuna superficie forata, così da garantire l'idonea areazione come richiesto dalla normativa in materia dei VV.FF

## CARATTERISTICHE DEI LOCALI AL PIANO TERRENO ED ALL'ULTIMO PIANO

Si precisa che alcuni i locali posti al piano terreno ed al piano quarto (locali accessori, così come licenziati dall'ufficio tecnico del Comune di Parma) potranno essere pavimentate in legno o ceramica previo accordo con la DD.LL.- In entrambi i casi secondo campionatura visibile presso il fornitore dell'Impresa.- Le pareti verranno rifinite con intonaco al civile.-

## 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., alloggiate 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, mentre eventuali cespugli e piante resteranno comunque a carico ed a cura del condominio o dei singoli assegnatari dei giardini.-

Figura 27. Impianto d'irrigazione

## CONDUTTURE AL PIANO INTERRATO

La società costruttrice, a seconda delle necessità tecniche derivanti dalla distribuzione delle varie reti (impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari, di riscaldamento, gas condominiale 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, nonché a cantine ed autorimesse.- Nessuna eccezione da parte dell'acquirente potrà essere fatta in merito.- Per quel che riguarda quanto sopraesposto, nessuna responsabilità potrà essere addebitata all'impresa ing. Marchesini s.r.l.- Di fatto con la firma del presente Capitolato speciale dei Lavori l'acquirente autorizza ora per allora l'impresa venditrice di posizionare a proprio insindacabile giudizio tutte le tubazioni ritenute necessarie per il corretto utilizzo del fabbricato "GUGLIELMO 14".-

## 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

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 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.-**

Tutti le prestazioni di variante saranno pagati dalla parte acquirente per il 50% all'ordine ed il saldo a lavoro ultimato.-

Di seguito sono riportati i prezzi dei lavori che più di frequente vengono richiesti dagli

# GUGLIELMO 14

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.	€. 32,00
2. intonaco a scagliola su muro rustico	al mq.	€. 22,00
3. rubinetto completo acqua fredda sul terrazzo, compreso opere murarie	cad.	€. 550,00
4. differenza prezzo per pavimento in ceramica, tra la posa diritta e diagonale	al mq.	€. 9,00
5. differenza prezzo per pavimento in ceramica per posa con fuga	al mq.	€. 9,00
6. differenza prezzo per fornitura tra pavimento in ceramica e pavimento in legno di capitolato, compreso la posa a correre	al mq.	€. 46,00
7. differenza prezzo per pavimento in legno tra la posa a correre e in diagonale	al mq.	da definire
8. differenza prezzo tra la porta interna di capitolato a battente e porta interna a scomparsa, tipo "Scigno"	cad.	€. 950,00
9. impianto elettrico:		
– punto luce semplice	cad.	€. 85,00

# GUGLIELMO 14

CAPITOLATO D'APPALTO

– punto luce deviato	cad.	€.	94,00
– punto luce invertito	cad.	€.	160,00
– uscita semplice e punti derivati	cad.	€.	58,00
– presa 16A+T	cad.	€.	86,00
– presa da 16A+T per elettrodomestici	cad.	€.	86,00
– presa da 16comandata da punto luce semplice	cad.	€.	110,00
– presa da 16 comandata da punto luce deviato	cad.	€.	155,00
– presa da 16 comandata da punto luce invertito	cad.	€.	190,00
– presa telefono	cad.	€.	98,00
– presa TV	cad.	€.	190,00
– punto citofonico completo	cad.	€.	da definire
– presa stagna 16 A	cad.	€.	90,00
– presa SHUCO (tedesca)	cad.	€.	120,00
– predisposizione scatola vuota con cavo di traino	cad.	€.	60,00
– variatore intensità luce da un solo punto	cad.	€.	98,00
– presa bipasso 16A+10	cad.	€.	99,00

## 10. impianto termo-idraulico:

predisposizione attacco WC	cad.	€.	690,00
predisposizione attacco lavabo o bidet	cad.	€.	690,00
predisposizione attacco doccia o vasca (solo tubazioni acqua C/F e relativo scarico)	cad.	€.	690,00
predisposizione attacco termo-arredo	cad.	€.	600,00
predisposizione attacco lavatrice (carico acqua – scarico);	cad.	€.	690,00
predisposizione attacco gas domestico in cucina (completo di rubinetto e foro di areazione).	cad.	€.	da def.

Qualora materiali o macchinari venissero forniti direttamente dal Cliente e fatturati all'Impresa Marchesini S.r.l. quest'ultima si vedrà costretta ad aumentarne il prezzo del 25% per le ovvie ragioni derivanti dai rapporti della stessa con l'Agenzia delle Entrate.- **Nulla sarà dovuto in termini risarcitori dall'Impresa ing. Marchesini S.r.l. all'Acquirente, qualora quest'ultimo decidesse di modificare la scelta dei materiali di capitolato con altro materiale ritenuto meno costoso.**- Classico esempio, scelta di pavimento in ceramica in luogo del pavimento in legno o una minor quantità di rivestimento nei bagni e/o cucine.- In questi casi nulla sarà dovuto come risarcimento.-

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 pagati 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 Venditrice 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 in più o in meno il numero delle unità immobiliari previste nonché 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.- A quest'ultimo è riservata la facoltà di assumere per un anno l'addetto alle pulizie delle parti comuni e per due anni le ditte manutentrici dei vari impianti.-

L'Impresa Venditrice si riserva la facoltà di non pagare per 2 anni solari, le sole spese condominiali inerenti alle unità immobiliari rimaste invendute a far data dal primo rogito di compravendita.- Rimarranno a suo carico le cosiddette sole spese di proprietà.-

La misurazione dell'unità immobiliari sarà effettuata nel modo seguente:

- calcolando per intero l'esterno di tutti i muri perimetrali, compresi anche quelli in corrispondenza della scala o delle parti comuni, eccetto i muri di confine con altre unità immobiliari che saranno conteggiati per il 50% (cinquantapercento) della loro reale superficie;
- le logge saranno calcolate al 50% (cinquantapercento) considerando il loro massimo ingombro;
- i balconi a sbalzo verranno computati al 50% (cinquantapercento) della loro superficie comprendendo anche l'area occupata dalle eventuali fioriere e/o parapetti, cioè

# GUGLIELMO 14

- considerando il loro massimo ingombro;
- i locali non abitabili posti al piano terzo saranno conteggiati adottando un coefficiente correttivo pari a 0,85 (zerovirgolaottantacinque).- In questo modo di fatto, a puro titolo, esemplificativo ogni 10 mq. di superficie se pagheranno 8,50 mq di superficie commerciale;
  - i locali non abitabili posti al piano terreno verranno misurati adottando un coefficiente correttivo pari a 0,75 (zerovirgolasettantacinque).- In questo modo di fatto, a puro titolo, esemplificativo ogni 10 mq. di superficie se ne pagheranno 7,50 mq di superficie commerciale,;
  - i terrazzi posti al piano sottotetto saranno conteggiati adottando un coefficiente correttivo pari 0,40 (zerovirgolaquaranta).- In questo modo di fatto, a puro titolo, esemplificativo ogni 10 mq. di superficie, se ne pagheranno 4,00 mq di superficie commerciale;
  - eventuali terrazzi o portici al piano terreno verranno calcolati al 50% (cinquantapercento) della loro reale superficie;
  - i giardini compravenduti in uso esclusivo saranno conteggiati 1/30 (untrentesimo) della loro reale superficie;
  - **eventuali planimetrie arredate e colorate dei vari piani compreso quello interrato, non costituiscono nessuna valenza contrattuale, in quanto gli arredi sono puramente indicativi per la sola fruizione degli spazi interni.- Tale scelta è da considerarsi fin d'ora libera scelta dell'acquirente il quale con la firma del presente Capitolato speciale dei Lavori esonera l'impresa venditrice da ogni e qualunque responsabilità in termini di pubblicità ingannevole.-**

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.- Lo stesso dicasi per la stesura del regolamento di condominio e per il calcolo della tabella millesimale di proprietà.-

E' pure riservata all'Impresa Venditrice la facoltà di stipulare l'assicurazione con durata annuale, presso Compagnie Assicurative 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.-

Letto, firmato e sottoscritto.-

# GUGLIELMO 14

CAPITOLATO D'APPALTO

Parma, 01 Settembre 2023

IMPRESA VENDITRICE

L'ACQUIRENTE