

# “GREEN LIFE”

## CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE



PALAZZINA RESIDENZIALE 10 ALLOGGI IN MONTICELLI TERME

REALIZZATO DA SER.CA.L COSTRUZIONI S.R.L.

PARMA VIALE FRATTI CIVICO 56 TEL. 0521 289528 COD. FISC. PART. IVA 02888330343

## **INDICE**

### **CAPITOLO 1**

- 1.1. DESCRIZIONE GENERALE
- 1.2 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE
- 1.3 CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI
- 1.4 CARATTERISTICHE GENERALI

### **CAPITOLO 2**

- 2.1 DESCRIZIONE DELLE OPERE STRUTTURALI
- 2.2 DESCRIZIONE DELLE OPERE COMPLEMENTARI
- 2.3 DESCRIZIONE DELLE OPERE DI FINITURA
- 2.4 DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI
- 2.5 DESCRIZIONE DELLE FINITURE VANO SCALE
- 2.6 DESCRIZIONE DELLE OPERE ESTERNE

### **CAPITOLO 3**

- 3.1 CONDIZIONI CONTRATTUALI
- 3.2 GARANZIE

## **CAPITOLO 1**

### **1.1. DESCRIZIONE GENERALE**

#### UBICAZIONE:

In Monticelli Terme, nel Comune di Montechiarugolo, sulla via Basse ai margini del "Parco delle Terme" all'interno della lottizzazione "Ex UTIA", abbiamo in corso di realizzazione un intervento immobiliare per la costruzione di una piccola palazzina residenziale composta da otto unità abitative, due per piano, dotate di ampi spazi, con cantine di buone dimensioni e autorimesse da una o due posti auto.

La frazione, ampiamente servita dai mezzi pubblici, è dotata di tutti i servizi essenziali, centro commerciale e supermercati alimentari, scuola primaria e media ed è da sempre fra le zone

periferiche più apprezzate della Provincia, essendo a pochi chilometri dal centro di Parma, nella fascia Pedemontana, che beneficia di un clima decisamente più gradevole di quello della città. L'intervento è raggiungibile da Parma sia dalla via Emilia che dalla via Traversetolo ed è ubicato nella zona più tranquilla del Paese, a due passi dal centro, in un contesto di nuove costruzioni all'interno del nuovo quartiere recentemente urbanizzato, sul limite del "parco delle Terme" con ampia disponibilità di parcheggio.





#### CONSISTENZA DELL'INTERVENTO:

L'intervento propone la realizzazione di una palazzina residenziale articolata su quattro livelli, oltre il piano seminterrato destinato ad autorimesse, cantine e locale tecnico. I piani residenziali sono composti da due/tre alloggi ciascuno, per un totale di dieci unità residenziali con tre, quattro o cinque locali .



### ACCESSIBILITA'

L'accesso pedonale avviene dalla zona parcheggio della lottizzazione, mentre l'accesso carrabile è posto direttamente sulla via Basse attraverso una rampa comune all'intervento confinante realizzato dall'Impresa Ghiretti srl, per la regolamentazione del quale si rimanda al regolamento Condominiale.

Si accede all'ingresso della palazzina, con un corsello piano atto al superamento delle barriere architettoniche, a tale proposito sono state definite le dimensioni dell'ascensore, dei ballatoi e dei percorsi interni, che soddisfano i requisiti di legge, in materia.

La rampa carrabile, presenta una pendenza modesta e non necessita della realizzazione di una scala pedonale; dall'area cortilizia, attraverso un corridoio comune, si accede direttamente al vano scale

### **1.2 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE:**

Il progetto, che andiamo a realizzare, frutto dello studio architettonico operato dallo studio di architettura Capitani – Serri, pur mantenendo i connotati della zona in cui si va ad inserire, mostra una spiccata personalità, data da linee verticali ben definite e dalla ripartizione delle aperture di facciata, con inserimento delle logge coperte e dagli sporti che evidenziano i volumi pieni-vuoti.

Particolare attenzione progettuale, è stata posta nella distribuzione degli spazi interni, ne conseguono alloggi facilmente e comodamente arredabili, dove gli ambienti, molto luminosi, sono gradevolmente abitabili ed esenti da sprechi distributivi.

Particolare attenzione è stata posta, da parte dei progettisti sul tema del confort condominiale, le zone notte sono separate dal vano scale, si è poi cercata la migliore performance acustica, delle pareti divisorie e dei solai inter-piano adottando materiali altamente performanti.

Gli spazi esterni non sono semplici appendici ma ambienti aperti, usufruibili per una migliore qualità della vita, le generose dimensioni permettono il posizionamento di tavoli e salottini estivi.

### **1.3 CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI:**

**Effetto Serra**, è sicuramente un tema di grande attualità, destinato a creare gravi scompensi climatici, abbiamo ritenuto di dare il nostro piccolo contributo realizzando un edificio ad alte prestazioni energetiche a bassa emissione, **eliminando** la combustione di gas metano od altro combustibile fossile, a favore di fonti energetiche pulite, dotando l'edificio di un impianto **fotovoltaico** incrementato rispetto ai limiti di norma e di impianto a **pannelli solari** per la produzione di acqua calda.

Le soluzioni tecniche ed i materiali isolanti adottati permettono **elevate prestazioni energetiche** con conseguente abbattimento dei costi di gestione per il riscaldamento ed il raffrescamento delle unità abitative.

Come meglio precisato al successivo capitolo "impianti", sulla base dei calcoli prodotti dal Termotecnico, siamo in grado di garantire una classe di efficienza energetica molto elevata, **NZEB**, ben oltre alla normale classe energetica **A**.

### **1.4 CARATTERISTICHE GENERALI:**

Analoga attenzione è stata rivolta all'accessibilità e vivibilità in materia di barriere architettoniche, l'intervento edilizio è stato progettato garantendo la "visitabilità" di tutti gli alloggi e l'accessibilità degli spazi comuni, come previsto dalle norme vigenti, inoltre; una parte degli stessi alloggi, rispondono ai requisiti di "adattabilità", vale a dire che, con modeste opere, possono essere resi abitabili da persone con limitata autonomia motoria.

I piani sono collegati in senso verticale da ampio e luminoso vano scale, con impianto ascensore rispondente ai requisiti di legge, al piano seminterrato, sono previsti il vano tecnico ed i contatori elettrici e gli inverter a corredo dell'impianto fotovoltaico.

Il locale centrale termica è posto al piano seminterrato, con le pompe di calore posizionate all'esterno, in prossimità di una facciata cieca; in copertura verranno posizionati i pannelli "fotovoltaici" per la produzione di energia elettrica e i pannelli "solari" per la produzione di acqua calda sanitaria

### RETI TECNOLOGICHE:

L'edificio viene realizzato, in una zona urbanizzata della città dotata di tutte le infrastrutture e le opere di urbanizzazione primaria, vengono pertanto dati gli allacci alle reti pubbliche, quali reti fognarie, rete di adduzione acqua potabile e collegamento alle reti di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

### DEFINIZIONE DELLE PARTI COMUNI:

A parziale deroga da quanto stabilito all'art. 117 del C.C. sono definite quali parti comuni del Condominio:

- l'area di sedime del fabbricato, con le sue pertinenze scoperte e le recinzioni
- le strutture dell'edificio, sia esterne che interne, le murature di tamponamento, il vano scale ed ascensore, i pianerottoli e gli ingressi, oltre alla copertura del fabbricato in ogni sua componente
- il locale centrale termica posto in copertura
- i pannelli fotovoltaici ed il relativo impianto oltre ai pannelli per la produzione di acqua calda.
- i vialetti di ingresso, sia pedonali che carrabili, così come lo stradello carraio, le aree scoperte, non date in proprietà agli alloggi privati
- i locali tecnici i corridoi posti al piano seminterrato.
- tutte le canalizzazioni, le condotte, gli scarichi e le tubazioni per la distribuzione delle utenze, fino allo stacco dei singoli alloggi, le antenne tv e tutti gli impianti comuni.
- le opere ed i manufatti, di qualunque genere, comunque adibiti ad uso comune.

CON LA PRECISAZIONE CHE: le aree verdi prospicienti gli alloggi sui lati sud ed ovest, verranno individuate catastalmente, frazionate e date in proprietà agli alloggi del piano terreno e verranno mantenute a "giardino" a cura dei proprietari.

## **CAPITOLO 2**

### **2.1 DESCRIZIONE DELLE OPERE STRUTTURALI**

Per tutte le categorie dei lavori, strutturali e finiture, di seguito descritte, potranno, in fase esecutiva, essere adottate metodologie, o utilizzati materiali differenti, che comunque, non comportino variazioni prestazionali e non ne sminuiscano il valore economico così come la durata temporale.

L'edificio sarà realizzato in conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza statica per la categoria di appartenenza, saranno adottate tutte le tecniche, procedure e materiali per garantire la classificazione "**antisismica**" del fabbricato. Questo, secondo le risultanze di calcolo e le indicazioni del tecnico strutturista incaricato.

### SCAVI:

le quote di scavo, sono definite dal progetto architettonico; il terreno è stato oggetto di studio Geognostico ed i calcoli di fondazione sono stati sviluppati in funzione delle risultanze.

I materiali di risulta, se non riutilizzati in cantiere, saranno smaltiti in discariche autorizzate secondo le normative vigenti in materia di inquinamento ambientale.

### FONDAZIONI:

Saranno del tipo “diretto” costituite da travi continue con sezioni a T rovesciato, collegate nei due sensi ortogonali in cemento armato opportunamente dimensionato, gettato su una base di sottofondo eseguito in c.l.s. “magro”, a questa fondazione, saranno vincolate le strutture portanti verticali, costituenti il “telaio” dell’edificio.

### VESPAIO:

Sul terreno di sbancamento verrà posto in opera tessuto non tessuto, con uno strato sabbioso ed una massicciata in ghiaia in natura, intasata con stabilizzato di frantoio, con una soletta in c.l.s. armato, che avrà funzione di collegamento e piano di posa delle pavimentazioni.

### STRUTTURE VERTICALI ED ORIZZONTALI:

la struttura verticale è prevista con “muratura armata” tipo “argisol” con un vano scala centrale realizzato con pareti in cemento armato, con funzione irrigidente; la struttura viene integrata da una pilastratura in CA posta sul fronte sud.



Le strutture orizzontali, saranno realizzate con solai semi-prefabbricati, costituiti da pannelli di latero-cemento ad armatura lenta incernierati alle travi in cemento armato realizzate nello spessore del solaio stesso. Il solaio, così costituito, sarà integrato con un getto di c.l.s. di 5 cm. di spessore, armato con rete elettrosaldata.

Il solaio del primo impalcato, sarà invece realizzato con lastre prefabbricate costituite da una soletta in calcestruzzo vibrato armato, da blocchi di polistirolo e da travetti da realizzarsi con getto in opera; come il precedente, sarà integrato con un getto di c.l.s. di 5 cm. di spessore, armato con rete elettrosaldata.



Le travi di bordo, quelle di campata e i cordoli di coronamento saranno realizzate in cemento armato, gettate entro cassero sempre nello spessore del solaio stesso, definito in cm 25, particolare attenzione verrà posta sui vincoli trave-pilastro e per il passaggio delle fonometrie degli scarichi.

Le solette dei balconi, realizzate in cemento armato, avranno la stessa altezza del solaio interno con rastrematura verso lo sporto, mentre le solette dei ballatoi e le rampe scale potranno avere spessore inferiore al solaio interno.

#### COPERTURA:

La copertura dell'edificio è prevista nella tipologia semi-piana, formazione pendenze e sovrastanti guaine impermeabilizzanti di ultima generazione. La coibentazione termica verrà posta sull'estradosso del solaio di copertura, con la posa di pannelli termo-isolanti ad alta prestazione. In copertura verranno posizionati i pannelli fotovoltaici e solari, su idonei supporti contropesati, mentre l'antenna condominiale per la ricezione dei canali TV-SAT sarà fissata all'extracorsa dell'ascensore .

E' prevista l'installazione di impianto "linea vita" per la sicurezza degli operatori

#### MURATURE:

I tamponamenti saranno realizzati con muratura in termoblocchi ad **alte prestazioni energetiche** tipo "isotex" senza necessità di "cappotto in EPS, mentre le pareti del vano scale avranno coibentazione interna, realizzata in pannelli di polistirene ad elevata densità come risultante dal progetto ex legge 10 predisposto dal tecnico incaricato Ing. Marzio Dall'orto con studio in Parma. Particolare attenzione, verrà posta per l'attenuazione dei "ponti termici" costituiti dalla struttura in cemento armato, quali travi, pilastri, solette balconi.

Le pareti poste a divisoria delle singole unità immobiliari, saranno costituite da un muro di mattoni semi-pieni da cm. 12 intonacato sul lato interno, da uno strato fono-isolante in materiale estruso o imbustato e da una seconda parete in forati da cm. 8, oltre all'intonaco da ambo i lati, per uno spessore stimato in cm. 30.

Le pareti interne agli alloggi, saranno costituite da blocchi di laterizio forati da cm. 8 di spessore, mentre la parete dei servizi sulla quale si accostano i sanitari, saranno realizzate in mattoni semi-pieni da cm. 12.

A scelta della direzione lavori, ed in base alle tempistiche ed alle reperibilità dei materiali, tutte le pareti interne, potranno essere realizzate con pannelli preaccoppiati di cartongesso, con struttura metallica da 75/100 mm, con interposta lana minerale, atti a soddisfare e migliorare i requisiti di

isolamento acustico; in questo caso, le pareti dei bagni e delle cucine, saranno costituite da pannelli “rinforzati” atti a sostenere i pensili, con il rilascio di adeguata certificazione tecnica.

le rampe scala, potranno, a discrezione della D.L. ed in base alla buona riuscita del lavoro, essere in cemento armato “a vista” con finitura smaltata antisdrucchiolo, o rivestite con pietra locale, o lastre ceramiche in monocottura; i ballatoi saranno pavimentati con piastrelle in monocottura o con la stessa pietra utilizzata per le rampe.

Le pareti divisorie delle autorimesse, saranno realizzate in blocchi di cemento o argilla cementata, dello spessore di cm. 8 murati a “faccia-vista” con stuccatura dei giunti, mentre le pareti divisorie fra le autorimesse ed i locali confinanti, saranno realizzate come sopra ma con spessore minimo di cm 12 resistenti al fuoco, come da normativa.

## 2.2 DESCRIZIONE OPERE TECNOLOGICHE

### TUBAZIONI E SCARICHI:

le tubazioni per le varie utenze, saranno contenute in condotte verticali “cassonetti” facilmente individuabili, le montanti per le adduzioni vengono posizionate in un cunicolo verticale ispezionabile dai ballatoi; gli scarichi e sfiati saranno posti all’interno degli alloggi in appositi “cassonetti” opportunamente isolati acusticamente.

Le colonne verticali di scarico, saranno realizzate con tubazioni silenziate e ove possibile fasciate con lana di roccia, quelle orizzontali appese al soffitto del piano seminterrato saranno dello stesso tipo, e verranno dotate di ispezione.

Per ovviare eventi di pioggia straordinaria, purtroppo agli ormai frequenti, viene prevista una rete di tubazioni drenante, posta nel vespaio, con pozzetto di sollevamento dotato di elettro-pompa sommersa con galleggiante.



#### DATI TECNICI

Portata minima e massima: da 1 m<sup>3</sup>/h a 16 m<sup>3</sup>/h  
 Prevalenza massima: 10,2 m  
 Massima profondità di immersione: 7 metri con cavo di lunghezza adeguata  
 Tipo di liquido pompato: acque di scarico chiare (grigie e meteoriche)  
 Passaggio libero: 5 mm o 10 mm a seconda del modello  
 Livello minimo di aspirazione:  
 NOVA 150/200 8mm  
 NOVA 300 13mm  
 NOVA 600 20mm  
 Temperatura del liquido supportata min. e max.:  
 da +0°C a +30°C per uso domestico  
 da +0°C a +60°C per altri impieghi  
 Grado di protezione del motore: IP 68  
 Classe di isolamento del motore: F  
 Materiale di costruzione girante: baccopolimero  
 Alimentazione Monofase: 230 V 50 Hz  
 Alimentazione Trifase: 3x400V 50 Hz  
 Tipo di installazione possibile: fissa o mobile in posizione verticale

Sulla copertura verranno posti i comignoli di sfiato ed esalazione dei vani ciechi e delle colonne di scarico; le aspirazioni delle cucine, saranno singole e dotate di appositi comignoli.

Le fognature esterne, saranno in PVC di adeguati diametri con allaccio alle reti pubbliche previa installazione di sifone tipo Firenze in apposito pozzetto d’ispezione, sulla condotta delle acque nere. I chiusini sulle aree cortilizie, saranno in cls carrabile con caditoie in ghisa carrabile.

Le lattonerie, canale di gronda, scossaline orizzontali e pluviali, saranno in lamiera preverniciata opportunamente dimensionate e fissate alla struttura con ritenzioni meccaniche.

### INTONACI:

Gli intonaci interni, saranno realizzati con due mani di malta bastarda tirata a frattazzo con inserimento di paraspigoli metallici, sulle pareti in muratura, saranno con finitura a gesso sulle pareti o contropareti in "cartongesso" La finitura esterna, sarà realizzata con intonaco speciale, previa posa di rete in plastificata, come da disciplinare "isotex" finitura già colorata in pasta, o atta alla successiva pitturazione.

#### ESTERNI:

A discrezione della D.L. le facciate, verranno finite a tinteggio, con variazioni cromatiche molto forti dei corpi che connotano la verticalità dell'edificio. Particolare caratterizzante, la presenza delle barriere delle logge, realizzate con pannellature in vetro stratificato, senza telaio e con fioriere prefabbricate in c.l.s. tinteggiato.

#### ISOLAMENTI TERMICI:

Come detto in premessa, particolare attenzione è stata rivolta all' isolamento termico del fabbricato, per ottenere un involucro edilizio altamente performante, il fabbricato così realizzato è classificabile in classe NZEB, con consumo di energia ridotto al minimo, tutti gli alloggi potranno essere classificabili in classe energetica A4 e godranno di un ottimo comfort abitativo .

Il dimensionamento ed i materiali impiegati, saranno desunti dalle risultanze del progetto termico di cui alla legge n° 10 del 1991 e successive, a firma Ing. Dall'orto.

Le pareti perimetrali avranno le caratteristiche illustrate al capitolo precedentemente descritto, con particolare attenzione all'attenuazione dei "ponti termici" costituiti dalla struttura in cemento armato, quali travi, pilastri, solette balconi, con il rivestimento "a cappotto" delle strutture e delle solette in c.a.

Il primo impalcato, realizzato in predalles sarà, ulteriormente coibentato con l'inserimento di pannelli isolanti rigidi, prima del sottofondo alleggerito.

#### ISOLAMENTO ACUSTICO:

Il clima acustico è un ulteriore aspetto caratterizzante la qualità della vita quotidiana

Le murature perimetrali, i serramenti ed i relativi cassonetti, risponderanno ai requisiti richiesti.

Gli accorgimenti adottati, al fine di ottenere il miglior abbattimento della trasmittanza acustica fra unità contigue, sono:

-le pareti poste a divisoria delle singole unità immobiliari, saranno di tipo "composite"

-sui solai interpiano, verranno posti in opera tappeti di materiale fono-assorbente, con risvolto sulle strutture in ca e sulle murature esterne, prima del getto dei sottofondi,

- ulteriore contributo lo avremo dalla base di alloggiamento delle tubazioni del riscaldamento a pavimento costituito da pannello in polistirene semplicemente appoggiato al sottofondo del solaio -si avrà l'accortezza di lasciare "aria" fra il pavimento posato e le pareti, a tal fine si sconsiglia la scelta di battiscopa in ceramica.

#### IMPERMEABILIZZAZIONI:

Sulla copertura piana, una volta posato l'isolamento termico e realizzata la soletta con le opportune pendenze, verranno poste in opera guaine impermeabilizzanti costituite da teli bitoplastici saldati fra di loro e fissati al supporto, l'ultima guaina sarà in materiale resistente alle intemperie ed ai raggi UV, il pacchetto viene dato con tutte le garanzie dei materiali e della corretta realizzazione; verrà consegnata apposita polizza assicurativa, oltre alla "postuma decennale"

Gli spiccati delle murature perimetrali verranno protetti dai fenomeni di risalita dell'umidità, con la realizzazione di marciapiede in cls armato, gettato con guaina sottostante risvoltata sulla muratura

#### LINEA VITA:

in osservanza alle normative vigenti in materia di sicurezza sul lavoro, le coperture degli edifici devono essere provviste di elementi atti a garantire la sicurezza degli operatori; si prevede la realizzazione, sul colmo e sui puntoni del tetto, di una linea di ancoraggio costituita da cavo armonico teso su piantoni in acciaio opportunamente fissati, come risultanti dal calcolo di verifica.

#### PARAPETTI:

I balconi sono protetti da parapetti, potranno esser costituiti, o da una parte piena realizzata da fioriere prefabbricate in cls e vetrate vincolate a pavimento, tipo "FARAONE" atte a sopportare la spinta orizzontale, date con certificazione strutturale.

Le ringhiere delle scale, e i parapetti in genere, saranno realizzati in tubolari metallici a stecche verticali, a favore della sicurezza, protetti e verniciati.

### **2.3 DESCRIZIONE DELLE OPERE DI FINITURA**

Tutti i materiali di capitolato, di seguito descritti, potranno essere scelti dalla campionatura messa a disposizione direttamente dal nostro l'ufficio vendite o presso i fornitori di fiducia che andremo ad incaricare.

Le immagini allegate sono da intendersi come illustrative del livello di finitura, le componenti ed i materiali, potranno essere sostituite al momento della loro posa in opera, in funzione della reperibilità o per il cambiamento delle serie proposte.

E' data facoltà ai promissari acquirenti di operare scelte extra-capitolato, previo accordo sottoscritto, prima dell'ordine degli stessi.

**PAVIMENTAZIONI:**

-Al piano seminterrato, autorimesse, cantine, locale tecnico, accessi e locale comune, saranno poste in opera piastrelle di gres ceramico di formato corrente, posate a correre su sottofondo in sabbia e cemento, non si prevedono battiscopa sulle murature "a vista"

-Le logge, e i balconi, saranno pavimentati con piastrelle ceramiche antigelive antisdrucciolo in gres-ceramico porcellanato da esterno, nei colori e formati scelti dalla Direzione Lavori. Prima della posa del pavimento, le solette saranno impermeabilizzate con guaina bituplastica o prodotti liquidi dati a pennello. Dette pavimentazioni, non possono essere oggetto di variante, in quanto elemento esterno, che deve rispettare l'uniformità progettuale.

-Le zone giorno sono previste in piastrelle ceramiche in monocottura o gres-ceramico porcellanato in formato di grandi dimensioni fino a cm. 60 x 60; in vari colori e finiture, posati a colla su sottofondo, in senso ortogonale con fuga da 2 mm. con stuccatura.

Viene fissato un prezzo di listino per l'acquisto del materiale pari ad € 50,00 al mq

-I rivestimenti sono previsti solamente nei bagni, per un'altezza fino a cm 120 per le pareti e fino a ml 2.60 per le docce; prevedono, la posa (ortogonale) di piastrelle di gres-ceramico o in ceramica monocottura nei formati fino a cm 60 x 60 posate a colla, con fughe stuccate; "fregi o torelli" che verranno computati negli extra-capitolato.

Viene fissato un prezzo di listino per l'acquisto del materiale pari ad € 50,00 al mq

Alla consegna degli alloggi, verranno lasciate una scatola di scorta, per ogni tipo di materiale utilizzato.

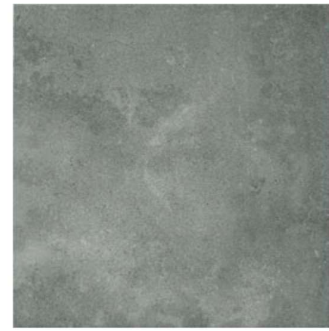
Si precisa che i prezzi di listino soprariportati, sono da intendersi come base di riferimento per la definizione del livello dei materiali e la contabilizzazione di eventuali scelte extra-capitolato, non potranno essere pretesi per la mancata fornitura o per una fornitura di quantità inferiori rispetto a quanto previsto in progetto.



**At. Kiel Arena** PEI 4  
 ● 60,8x60,8 M41 15.440.0017.04075



**At. Kiel Perla** PEI 4  
 ● 60,8x60,8 M41 15.440.0037.04075



**At. Kiel Marengo** PEI 3  
 ● 60,8x60,8 M41 15.440.0028.04075



**At. Choice Light** PEI 4  
 ● 30,3x61,3 M41 015.722.0204.04333   
 ● 45x45 M37 015.340.0204.04333



**At. Choice Sand** PEI 4  
 ● 30,3x61,3 M41 015.722.0119.04333   
 ● 45x45 M37 015.340.0119.04333



**At. Choice Ash** PEI 4  
 ● 30,3x61,3 M41 015.722.0344.04333   
 ● 45x45 M37 015.340.0344.04333



**At. Choice Zircon** PEI 4  
 ● 30,3x61,3 M41 015.722.0139.04333   
 ● 45x45 M37 015.340.0139.04333



**At. Rlv. Choice Light**  
 ● 30,3x61,3 M41 015.722.0204.04372



**At. Rlv. Choice Sand**  
 ● 30,3x61,3 M41 015.722.0119.04372



**At. Rlv. Choice Ash**  
 ● 30,3x61,3 M41 015.722.0344.04372



**At. Rlv. Choice Zircon**  
 ● 30,3x61,3 M41 015.722.0139.04372

La zona a copertura delle autorimesse esterne sarà pavimentata in gres-ceramico antigelivo e antisdrucciolo o in elementi cementizi prefabbricati a scelta della D.L.

### BATTISCOPIA:

Come detto in precedenza, ai fini della trasmittanza acustica, non sono consigliabili battiscopa in ceramica, che possano fare corpo unico con la pavimentazione riducendo le prestazioni acustiche dei locali; sono pertanto previsti battiscopa in legno verniciato di colore bianco altezza 8 cm. fissati a muro con silicone e chiodi.

### SOGLIE E DAVANZALI:

le soglie d'ingresso agli alloggi e quelle delle porte-balcone, saranno realizzate in pietra naturale tipo "biancone" o simile, a scelta della Direzione Lavori.

I davanzali delle finestre, saranno dello stesso materiale delle soglie, per la parte esterna, mentre per la parte interna saranno integrati al serramento.

#### SERRAMENTI ESTERNI:

I serramenti esteri devono soddisfare i requisiti in materia di sicurezza, secondo le normative vigenti e garantire le richieste di performance sull'isolamento termico ed acustico; dovranno pertanto essere provvisti della certificazione del produttore.

Sono previsti telai a vetri in P.V.C. ad alta efficienza, a una o più ante, forniti con monoblocco termo-isolante con spalla termica e telaio a filo muro interno, cassonetto termoisolante a tunnel, posto nello spessore del muro, completo di avvolgibile in PVC a rullo su cuscinetti, completi di pannello inferiore rimovibile per gli interventi manutentivi. Tutti i telai delle finestre e porte-finestre ad anta avranno apertura anta-ribalta.

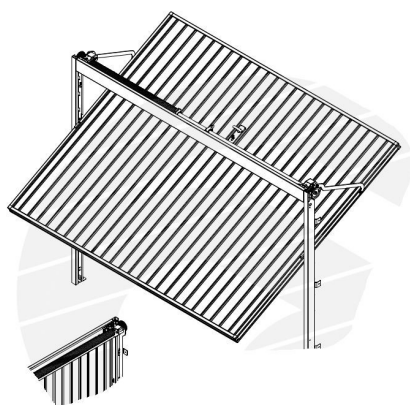
La movimentazione delle tapparelle sarà automatizzata, servoassistita da motori elettrico-meccanici, posti all'interno del cassonetto con telecomando.

Il colore degli avvolgibili, e dei telai delle finestre, in quanto elementi di facciata, verranno scelti dalla Direzione Lavori.

Le vetrate delle zone giorno, saranno a tutta altezza, con vetri anti-intrusione e serratura, per piani terreni, non saranno provviste di oscuramento esterno.

I telai in PVC avranno profilo minimo di 65 mm. cerniere in acciaio, vetrocamera da 16 mm. con gas e vetro stratificato sia esterno che interno per le porte-finestre, saranno dati completi di ferramenta e maniglie in alluminio anodizzato, complete di zanzariere, ad apertura verticale per le finestre. La vetrata d'ingresso e il portoncino di accesso al piano seminterrato, saranno realizzati con telaio in alluminio e vetri stratificati di sicurezza, senza camera, dotati di serratura; la porta di ingresso condominiale, sarà pannellata in laminato legno con elettroserratura, come di seguito illustrata.

Le chiusure delle autorimesse, saranno costituite da portoncini basculanti a contrappeso laterale, o a molla di richiamo, in lamiera zincata preverniciata, provviste di areazione e serratura, predisposte per la motorizzazione, non prevista nel capitolato.



#### SERRAMENTI INTERNI:

I portoncini d'ingresso agli alloggi, ad una partita con apertura nominale di cm. 90, avranno tutte le caratteristiche "di sicurezza", realizzate con telaio e doppio pannello in acciaio, serratura a quattro punti di chiusura, con cilindro Europeo, rivestite sul lato scala, con pannellatura a disegno e finitura

verniciata nel colore scelto dalla Direzione Lavori e sul lato interno con pannello in laminato tinta neutra, saranno dotate di "occhio magico" e limitatore di apertura.

Il pannello interno, potrà essere sostituito, a scelta dell'acquirente, con la stessa finitura delle porte scelte.

Le porte interne, con apertura ad anta e passaggio nominale di 70 e 80 cm. avranno struttura interna in alveolare, finitura in laminato plastico nei colori e tipologie del capitolato messo a disposizione dall'ufficio vendite. Saranno complete di ferramenta, a vista o a scomparsa, a scelta



acquirente, serratura a chiave tipo Patent o, serratura magnetica, con, maniglie in alluminio satinato o lucidato.

Per migliore definizione delle tipologie si fa riferimento alla scheda allegata

Viene fissato un prezzo di listino di acquisto complessivo pari ad € 500,00 cadauna

Le porte di accesso, alle cantine saranno con struttura e pannellatura metallica zincata, complete di areazione e serratura.

PANNELLI LAMINATI **APTICA / MIMETIKA**



spessore 6 mm



/ 22 /

/ 23 /





Le porte di comunicazione con le autorimesse, saranno con struttura metallica e pannellatura coibentata per la classificazione “tagliafuoco”

L’accesso alla copertura, avverrà con scala retrattile, fornita in blocco con la botola posizionata sulla copertura dell’ultimo ballatoio.

#### TINTEGGI:

le facciate, saranno in parte rivestite con piastrelle ceramiche o mattoncini a listello, ed in parte tinteggiate con materiali resistenti alle intemperie, tipo silicati o similari, come da progetto e su indicazione della Direzione Lavori.

Le ringhiere, per le parti metalliche e le opere in ferro in generale, saranno trattate con zincatura a caldo o date con mano di fondo protettiva antiruggine e successiva smaltatura.

Le pareti ed i soffitti di tutti i vani, dopo averne accertato la perfetta asciugatura, saranno trattati con una mano di fondo isolante e due o più mani di tempera semi-lavabile fino a completa ed uniforme copertura; il capitolato prevede tinteggi uniformi, a tinte chiare da scegliere sulle campionature che saranno messe a disposizione, eventuali decori, cornici o tinte forti, dovranno essere computate negli extra-capitolato. Il vano scala, sarà finito con pittura lavabile per i primi 100 cm e con pittura semi-lavabile fino a soffitto

Le pareti e i soffitti del piano seminterrato, saranno tinteggiate, sempre con mano di fondo a tempera, direttamente sul muro e sul solaio, lasciati “a vista”.

## **2.4 DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

### IMPIANTO RICEZIONE TV :

Le unità abitative saranno connesse ad una unica rete di ricezione, facente capo ad una centralina che ricevuto il segnale dalle antenne condominiali, digitale e satellitare, lo amplifica e lo diffonde a tutte le prese presenti all'interno degli appartamenti. Il numero e la posizione delle prese è descritto al paragrafo impianto elettrico. Con la precisazione che detto impianto potrebbe essere modificato in funzione dei cambiamenti in atto, in materia di modificazione delle frequenze di trasmissione.

#### ALLACCIO TELEFONICO:

Saranno poste in opera le polifore occorrenti per l'allaccio alla rete Telefonica e alla rete dati trasmessi in "fibra" ottica, fino al locale tecnico del piano terreno ove verrà installato il Box del fornitore; da questo partirà la montante, comune ai quattro piani, posta nel cavedio del vano scale e le diramazioni ai singoli alloggi.

#### ALLACCIO ELETTRICO:

L'allaccio dalla rete dell'Azienda fornitrice arriverà al locale contatori, dove verranno posati in apposita rastrelliera al piano seminterrato e, da questi con una montante per ogni alloggio, posta nel cavedio sopra citato, andrà a servire i vari piani e le utenze condominiali; un secondo contatore, con relativa montante sarà posta a servizio dell'impianto Fotovoltaico.

Le autorimesse saranno dotate di linea dedicata per l'eventuale installazione di box di ricarica auto elettrica

#### ALLACCIO IDRICO:

Dallo stacco su strada, partirà l'allaccio all'acquedotto dell'Azienda fornitrice, con tubazione in polietilene interrata, fino al contatore Condominiale posto al piano terreno, da questo partirà una colonna montante con gli stacchi ed i sotto-contatori privati per ogni alloggio, posti nel cavedio del vano scale.

#### IMPIANTO CHIAMATA VIDEOCITOFONICA:

E' prevista l'installazione di una pulsantiera in acciaio inox, con alloggiati i campanelli di chiamata ed i nominativi dei condomini; sarà posta all'ingresso condominiale, in zona protetta dalle intemperie; all'interno di ogni alloggio verrà posizionato il ricevitore "videocitofonico" con schermo a colori e comando di apertura.

#### IMPIANTO ELETTRICO E ILLUMINAZIONE CONDOMINIALE:

L'impianto condominiale è soggetto per legge a progettazione da parte di tecnico abilitato, dovrà pertanto essere realizzato secondo gli schemi e i criteri dati dal progettista incaricato.

Dal quadro condominiale, ove saranno alloggiati le protezioni, partiranno le linee di servizio delle varie utenze quali cancelli, ascensore, antenne, pompe ed illuminazione.

L'illuminazione esterna prevede, l'installazione di dieci punti luce da esterno, posti su palo o a muro; la scelta delle lampade e dei corpi illuminanti, sia esterni che interni, è demandata alla Direzione Lavori.

L'illuminazione interna, prevede due punti luce "a striscia led" a parete per l'ingresso al piano terreno, due per ogni ballatoio di piano e per rampa di scale e quattro punti luce a parete per la zona ingresso e corridoio del piano seminterrato; oltre a quanto occorrente per il locale tecnico ed il vano corsa ascensore.



A completamento dell'impianto Condominiale verrà realizzata la rete di protezione contro i contatti indiretti attraverso un impianto a dispersione "messa a terra" al quale verranno collegate tutte le apparecchiature private e collettive, che ne necessitano. L'impianto, sarà ispezionabile da pozzetti in cemento interrati con chiusini con apposito segnale.

#### IMPIANTO TERMO-IDRO-SANITARIO:

Il progetto degli impianti così come quello dell'isolamento termico, sono stati redatti da un tecnico abilitato e depositati all'Ufficio preposto del Comune di Montechiarugolo, che ne ha verificato la rispondenza alle normative vigenti.

L'installatore, a fine lavori fornirà le obbligatorie certificazioni di conformità, lo schema degli impianti ed una esaustiva documentazione fotografica per l'individuazione delle tubazioni eseguite sotto traccia.

Premesso che l'acqua della zona ha un'altissima concentrazione di calcare, che gli impianti moderni sono caratterizzati da una miriade di valvole e tubazioni di piccoli diametri; abbiamo previsto l'installazione di un "addolcitore" Condominiale, ubicato al piano seminterrato subito dopo il contatore dell'Azienda erogatrice.

Come accennato, abbiamo adottato una tipologia d'impianto centralizzato costituito da un sistema da due pompe di calore, con funzionamento ad energia elettrica, una con priorità all'acqua sanitaria e a soccorso della seconda dedicata al riscaldamento/raffrescamento. Verranno installati quattro pannelli solari-termici. Non è previsto l'utilizzo di fonti energetiche fossili escludendo completamente l'utilizzo del gas metano.

I punti di forza del sistema si possono riassumere in:

- prestazione dovute al sistema di produzione, ad alta efficienza, oltre alla distribuzione dell'acqua calda a bassa temperatura sotto il pavimento.
- praticità perché consente libertà di utilizzo, avendo adottato misuratori di consumo per ogni utenza privata, sia per l'acqua calda che fredda.
- convenienza perché avendo predisposto un involucro molto performante, incrementato la superficie dei pannelli fotovoltaici, di conseguenza la produzione di energia elettrica, utilizzabile dalla pompa di calore, unitamente all'installazione dei pannelli solare-termico, il saldo finale sarà soddisfacente.

La produzione di acqua calda sanitaria, avviene attraverso la pompa di calore, con integrazione del solare-termico, che mantengono in temperatura il serbatoio di accumolo posto all'interno del locale tecnico, dal quale si diparte la linea di alimentazione delle singole utenze intercettate dall'unità di misurazione posta nel vano tecnico.

Rimandando al progetto, riassumiamo i contenuti dell'impianto adottato, che, per il riscaldamento, consiste in un classico "a pavimento radiante" funzionante ad acqua a bassa temperatura, integrato da un elemento radiante a termosifone tubolare funzionante ad energia elettrica nei bagni. Ogni locale sarà dotato di termoregolazione autonoma.

Il raffrescamento, utilizza la distribuzione "radiante" del pavimento, integrata da "ventil-convettori" funzionanti ad acqua, posti a parete, aventi funzione prevalente di deumidificazione. Ne sono previsti due per il trilocale e tre per il quadrilocale, ulteriori punti potranno essere aggiunti su richiesta dell'acquirente e conteggiati prima della posa.





SPLIT DEUMIDIFICATORI- CALDO E FREDDO

Lo schema del riscaldamento, prevede un collettore con elettrovalvole, comandate dai termostati ambiente che ne regolano il flusso, mantenendo la temperatura impostata per ogni locale.

L'impianto idrico prevede, un allaccio di acqua calda e fredda per la cucina, con attacchi lavello e lavastoviglie; un attacco per la lavatrice e, per ogni bagno, gli allacci per tazza, bidet, lavandino e doccia, oltre un punto acqua sulle logge.

Non sono previsti attacchi acqua e scarichi all'interno delle autorimesse e delle cantine; è previsto una presa acqua con pilozza e scarico a servizio del vano scale.

Il capitolato sanitari e rubinetterie, prevede l'installazione di elementi in ceramica bianca dal campionario sotto illustrato, cassetta di cacciata ad incasso con coperchio in pvc, piatto doccia in ceramica con rubinetterie a miscelatore a dischi ceramici monocomando, da scegliere presso il fornitore individuato.

Sono dati di capitolato elementi a terra "filo muro" o sospesi, a scelta dell'Acquirente, con l'esclusione del telaio in acciaio di sostegno, che sarà computato negli "extracapitolato".

Non è prevista la fornitura del lavandino con relativa rubinetteria.

Il campionario, sarà disponibile presso il fornitore indicato dalla Società venditrice, gli eventuali extra-capitolato, saranno gestiti dallo stesso fornitore, che quantificherà l'importo della fornitura che dovrà essere sottoscritta dalla venditrice, che provvederà all'ordine ed al pagamento, del fornitore.

Gli extra-capitolato, fornitura e montaggi, saranno computati, come detto, prima dell'ordine e dovranno essere pagati al 50% all'accettazione dell'ordine, con saldo alla firma del verbale di consegna. I costi delle forniture saranno maggiorati dell'utile d'impresa pari al 20% oltre all'IVA.



IDEAL STANDARD serie CONNECT



IDEAL STANDARD serie TESI



IDEAL STANDARD - serie ESEDRA



GEBERIT - serie SMYLE

**Rubineria lavabo-bidet**



IDEAL STANDARD - serie CERAMIX  
miscelatore lavabo finitura cromo



IDEAL STANDARD - serie CERAMIX  
miscelatore bidet finitura cromo



IDEAL STANDARD - serie CERAPLAN3  
miscelatore lavabo finitura cromo



IDEAL STANDARD - serie CERAPLAN3  
miscelatore bidet finitura cromo



GROHE - serie BAUEDGE  
miscelatore lavabo finitura cromo



GROHE - serie BAUEDGE  
miscelatore bidet finitura cromo

**Piatta doccia**

**Rubineria doccia**



IDEAL STANDARD - serie CERAMIX  
miscelatore doccia monocomando



GROHE - serie BAUEDGE  
miscelatore doccia monocomando



IDEAL STANDARD - serie CERAPLAN3  
miscelatore doccia monocomando



IDEAL STANDARD  
Seffione Idealrain Cube di  
dimensione 100x200 mm a 1  
funzione (pioggia)



IDEAL STANDARD - CERATHERM T25  
Colonna doccia con miscelatore termostatico  
esterno, doccetta Idealrain multifunzione Ø110  
mm e 1/2" rete seffione



GROHE - serie 60  
piatta doccia in ceramica con superficie antiscivolo altezza 60mm  
dimensioni 90x90 cm - 100x80 cm

**IMPIANTO ELETTRICO:**

l'impianto elettrico sarà realizzato secondo le normative tecniche vigenti in materia di sicurezza, di certificazione dei materiali utilizzati e le direttive sulle "dotazioni minime" degli alloggi, livello 1, con l'impiego di materiali della ditta TICINO serie LIVING LIGHT o similari, compatibili e implementabili con sistemi di domotica da considerarsi come extra capitolato.

L'installatore, a fine lavori fornirà le obbligatorie certificazioni di conformità, lo schema degli impianti ed una esaustiva documentazione fotografica per l'individuazione delle tubazioni in pvc corrugato, eseguite sotto traccia.

L'impianto prevede un quadro generale posto all'ingresso della linea di potenza con una serie di protezioni differenziali sulle singole linee, in osservanza alla normativa vigente; le dotazioni di capitolato prevedono il LIVELLO 1 estratto dalla tabella A:

- ingresso e zona giorno, con quattro prese da 10 A, due bipasso, tre punti luce, una presa telefonica, una presa dati, una presa TV Sat, un punto citofonico con apriporta;
- angolo cottura con due punti luce, quattro prese da 16A, tre da 10A,
- cucina con due punti luce, quattro prese da 16A, tre da 10A
- disimpegno con due punti luce e una presa bipasso
- ripostiglio con un punto luce e una presa UNEL per lavatrice
- bagno con due punti luce, una presa bipasso, una presa da 10 A
- camere matrimoniali, con un punto luce, due prese da 10A, tre prese bipasso, 1 presa TV Sat una presa telefonica ed una dati
- camere singole, con un punto luce, due prese da 10A, due prese bipasso, 1 presa TV Sat una presa telefonica ed una dati
- logge con due punti luce completo di corpo illuminante da esterno ed una presa stagna
- cantine con un punto luce ed una presa bipasso
- verranno dati quattro punti luce per ogni giardino privato con una presa elettrica stagna.
- autorimessa con un punto luce, una presa bipasso e predisposizione per box di ricarica auto

La zona ingresso sarà illuminata da sei punti luce a torrette con luce radente per esterni

La zona autorimessa avrà quattro plafoniere a parete.





**CASSETTE DI SICUREZZA**

Ogni alloggio sarà dotato di cassetta di sicurezza, capacità 12 litri, con tastierino digitale di chiusura/apertura, installata ad incasso, su una muratura portante, nella zona notte degli appartamenti.

**IMPIANTO FOTOVOLTAICO E SOLARE TERMICO:**

Sulla copertura piana, dell'ultimo solaio, verranno posizionati una serie di pannelli fotovoltaici, collegati ad "inverter" con linea discendente e collegamento al contatore dedicato per la misurazione dell'auto-consumo e dell'energia ceduta in rete.

I pannelli, posizionati inclinati, sono tenuti da una intelaiatura metallica, con piedini metallici, fissati alla copertura sottostante, o appoggiati a supporti in cls contropesati.

Dovendo procedere a controlli periodici, l'accesso al tetto è dato da una scala retrattile posizionata al capo-scale, la sicurezza dell'operatore è garantita dalla linea vita.

I pannelli per la produzione di acqua calda "solare termico", verranno installati come sopra e collegati all'impianto di accumolo posto all'interno della centrale termica

**2.5 DESCRIZIONE DELLE FINITURE VANO SCALE****PARETI E PAVIMENTI:**

Le pareti del vano scale verranno intonacate e successivamente tinteggiate con idropittura lavabile per H 1.20, semilavabile su tutte le pareti.

La pavimentazione delle rampe scale, potranno essere come detto, in monocottura o, in alternativa, tutto in "marmo "biancone" o similare, all'ingresso verrà messo in opera uno zerbino in fibra di cocco, a filo pavimento.



E' previsto battiscopa dello stesso materiale in presenza delle pavimentazioni

Le rampe saranno dotate di corrimano in ferro tubolare verniciato, fissato a parete e, ove necessario di ringhiera ad elementi verticali in ferro verniciato con corrimano. Colori e disegno scelti dalla Direzione Lavori.

L'ingresso al condominio, come detto al paragrafo serramenti, avrà carattere signorile del tipo illustrato nell'immagine



**ASCENSORE:**

Fornito da primaria azienda del settore, avrà funzionamento automatico, a pistone azionato da pompa oleodinamica, o a fune con motore a parete, con centralina nel sotto-scala del piano seminterrato, guide fissate alle pareti in c.a. sistemi di sicurezza a paracadute, ritorno automatico al piano inferiore in caso di mancanza di corrente e tutte le sicurezze contenute nella Normativa Macchine.

Avrà caratteristiche e dimensioni che soddisfino la legge 13 per il superamento delle barriere architettoniche, con cabina in pannelli rivestiti in laminato plastico, angoli in acciaio preverniciato, celino retro-illuminato, specchio su una parete e pulsantiere a sfioramento.

Gli imbotti saranno in lamiera pre-verniciata, le ante cabina di piano, saranno in acciaio inox lucidato.

**2.6 DESCRIZIONE DELLE OPERE ESTERNE****CANCELLATE - RECINZIONI e CASSETTE POSTALI:**

I cancelli, pedonale e carraio, avranno struttura in tubolare di acciaio zincato, con pannellature cieche in lamiera zincata, verniciati a smalto. Saranno dati completi di motorizzazione per quello carraio ed elettro-serratura con molla di richiamo, per quello pedonale; verranno fornite due chiavi ed un telecomando, per ogni alloggio. La chiave del cancelletto sarà unificata con le chiavi dell'ingresso al Condominio.

L'impianto di movimentazione del cancello dovrà soddisfare le norme di sicurezza UNI EN 12453/2022 concernenti i pericoli meccanici ed elettrici, sarà pertanto, dotato di fotocellule interne ed esterne.

Direttiva Macchine 2006/42/CE; D.L.17/2010

A delimitazione e protezione dell'area verde prospiciente l'ingresso, verrà posta in opera una cancellata in ferro, su muretto in c.a. con altezza complessiva di cm. 180 fuori terra.

Le recinzioni sui lati est, ovest e sud, sono costituite da murette con sovrastante rete metallica plastificata.

LE CASSETTE POSTALI, saranno in lamiera verniciata a forno, fissate alla muratura del manufatto d'ingresso, una per ogni alloggio, con prelievo dall'interno della recinzione.



#### PAVIMENTAZIONI ESTERNE:

Tutte le aree pedonali e carrabili, saranno pavimentate con elementi prefabbricati; l'area di manovra in "autobloccanti drenanti" in cls pressato, contenute fra cordoli di cls vibrato posati su ghiaia e intasati con ghiaietto, l'ingresso pedonale verrà pavimentato con mattonelle "pietra a spacco", posate su soletta in c.l.s. armato, con formazione di gradini e rampe.

Il colore, il modello e le dimensioni verranno scelte dalla Direzione Lavori.



**VERDE:**

Le aree destinate a giardino, saranno date in proprietà agli alloggi prospicienti, con l'obbligo del mantenimento "a giardino" e del decoro; verranno consegnate livellate con terreno vegetale, zappate pronto per la semina del manto erboso, a cura dell'Acquirente; saranno messe a dimora le siepi a delimitazione perimetrale e gli arbusti previsti in progetto completi d'impianto d'irrigazione "goccia a goccia". I giardini "pensili, saranno dati con strato di terreno vegetale vagliato, con strato drenante, piantumato con piccoli arbusti e dotato d'impianto d'irrigazione.

L'ingresso al condominio sarà abbellito da fioriere, realizzate a coronamento delle scale e delle rampe, con messa a dimora degli arbusti e la realizzazione dell'impianto d'irrigazione goccia a goccia.

Per scelta progettuale, come elemento architettonico di facciata, sono state inserite, sulle logge del fronte sud, delle fioriere in cls prefabbricate, che verranno date con terreno vegetale di serra e predisposizione dell'impianto di irrigazione goccia-goccia, con l'obbligo di mantenimento del verde a carico dei proprietari dei singoli alloggi.

**CAPITOLO 3****3.1 CONDIZIONI CONTRATTUALI****TEMPI DI COSTRUZIONE E CONSEGNA:**

L'inizio dei lavori è previsto nel mese di maggio del 2024 e, salvo casi di forza maggiore, calamità, scioperi o persistente maltempo, con consegna del fabbricato e delle unità immobiliari finite ed abitabili, prevista per fine anno 2025.

La società Venditrice, si riserva la possibilità di completare/ultimare le parti comuni esterne all'edificio ed in particolare le opere del "verde" in funzione della stagione, garantendone comunque l'ultimazione nel più breve tempo possibile.

**VARIANTI – SCORPORI – ACCESSI AL CANTIERE**

Ferme restando le facoltà di scelta di cui al capitolo "Finiture e Accessori Personalizzabili – Varianti di Capitolato", il Cliente può richiedere l'esecuzione di varianti distributive interne all'unità immobiliare rispetto al progetto iniziale, la cui realizzazione, comunque a spese del Cliente stesso, è tuttavia subordinata all'approvazione della Direzione Lavori, che ne valutano l'ammissibilità in relazione alla natura delle richieste modifiche e ai tempi della loro esecuzione, in rapporto al procedere complessivo del cantiere e all'ottenimento di eventuali varianti al progetto assentito.

I necessari adempimenti tecnico-amministrativi relativi alle opere in variante richieste sono predisposti a spese del Cliente, con espresso esonero della Venditrice da ogni responsabilità al riguardo, anche per il maggior tempo occorrente al fine della realizzazione di dette varianti. Analogamente alle varianti di capitolato, l'esecuzione di eventuali modifiche distributive è subordinata alla preventiva sottoscrizione di un preventivo di spesa, da regolarsi per metà in sede di sottoscrizione del preventivo stesso e per l'altra metà in sede di consegna dell'unità immobiliare.

Non sono consentiti al Cliente scorpori di alcun genere rispetto a quanto contemplato nel presente Capitolato Commerciale

Per motivi di sicurezza è vietato ai Clienti l'accesso al cantiere, fatto salvo il benessere e l'accompagnamento di un soggetto designato da SER.CA.L. Costruzioni srl o dalla Direzione Lavori.

#### AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

La società Venditrice, si riserva la facoltà di nominare un Amministratore Condominiale; questi, rimarrà in carica un solo anno ed al termine del mandato, potrà essere riconfermato, o, sostituito, senza pretese di alcun genere, oltre al compenso maturato per l'incarico svolto nell'anno.

L'Amministratore provvederà a stilare il regolamento condominiale e le tabelle millesimali, di proprietà e di condominio, i cui costi verranno da noi anticipati e rimborsati dall'Acquirente, all'atto

del rogito, unitamente alle spese per il frazionamento, l'accatastamento delle unità immobiliari e gli allacci delle utenze, con esclusione dei costi di attivazione dei contatori che saranno dovuti dagli acquirenti direttamente alla azienda erogatrice

Con la sottoscrizione del preliminare, si dà atto e si accetta la procedura proposta.

#### ASSICURAZIONI

La società venditrice andrà a stipulare, con primario istituto, una assicurazione Incendio ed RC per la costruzione in itinere, la stessa sarà volturabile ed utilizzabile dall'Amministratore per la copertura del Condominio ultimato e consegnato. Assicurazione "globale fabbricati".

#### **3.2 GARANZIE:**

L'Acquirente è tutelato dalle vigenti leggi in materia di acquisto di unità immobiliari da Impresa o Società di costruzione, sia per quanto riguarda le somme versate a titolo di caparra e ad acconto prezzo, fino alla data della venuta in possesso delle unità immobiliari acquistate; che per la garanzia sui danni strutturali che potessero verificarsi nei dieci anni successivi.

La Società venditrice, in ottemperanza agli impegni di legge, fornirà idonea garanzia su tutte le somme imputate a caparra o ad acconto, versate prima del rogito, consegnando polizza fideiussoria, di pari importo (IVA compresa) e con scadenza posteriore alla data del rogito, emessa da primaria compagnia assicuratrice.

Al completamento dei lavori e, al momento del rogito, la Società rilascerà all'Acquirente la prevista polizza assicurativa "decennale postuma" emessa da primaria società di assicurazione e sottoscritta dall'Impresa Appaltatrice.

Il presente Capitolato Lavori, debitamente letto, approvato e sottoscritto in ogni sua parte, viene allegato, sotto la lettera "A" al preliminare di compravendita formandone parte integrante e sostanziale.

Sottoscritto in Parma il giorno .....

Parte promittente Venditrice .....

Parte promittente Acquirente .....

**PATTI SPECIALI**

A parziale modifica delle descrizioni e delle clausole contenute nel presente CAPITOLATO, fra le parti, si convengono le seguenti precisazioni e integrazioni:

- 1.....  
.....  
.....
- 2.....  
.....  
.....
- 3.....  
.....  
.....
- 4.....  
.....  
.....
- 5.....  
.....  
.....
- 6.....  
.....  
.....

Si approvano espressamente le modifiche e le integrazioni riportate ai punti .....

SOTTOSCRITTO

In data - .....

Parte promittente Venditrice .....

Parte promittente Acquirente .....