

VIA LEOPARDI CASTELFRANCO EMILIA – MODENA

A) CONDIZIONI GENERALI

Prima di descrivere le opere che si intendono attuare, per la realizzazione dell'intervento in oggetto, onde informare gli acquirenti sulla qualità e sul grado di finiture delle abitazioni proposte, si ritiene necessario puntualizzare quanto segue:

- 1) per quanto concerne le dimensioni delle unità immobiliari, si fa esplicito riferimento al disegno proposto ed allegato dalla parte venditrice, precisando che le quote riportate sugli elaborati grafici di progetto sono da ritenersi approssimative; variazioni delle quote e dimensioni dell'unità immobiliare oggetto di compravendita non possono essere oggetto di risoluzione del presente contratto e/o richiesta di rimborsi o compensi di alcun genere degli acquirenti, precisando inoltre che il progetto allegato e del tutto di massima che potrà essere modificato dall'amministrazione comunale in fase di approvazione definitiva del progetto non potranno essere motivo di richiesta di risoluzione del presente contratto e/o rimborsi o compensi di alcun genere.
- 2) il materiale grafico allegato deve ritenersi puramente orientativo anche se le opere descritte potranno subire modifiche radicali in corso di approvazione del progetto definitivo da parte dell'amministrazione comunale.
- 3) in corso d'opera la Direzione Lavori potrà apportare le modifiche al progetto che riterrà necessarie per esigenze di ordine tecnico-progettuale di ogni ordine e grado, per cause di forza maggiore, con particolare riferimento al posizionamento ed agli ingombri delle canne fumarie, colonne di scarico o di ventilazione, con conseguente eventuale diverso posizionamento degli apparecchi sanitari; inoltre l'impresa costruttrice si riserva la facoltà di apportare modifiche al capitolato per esigenze costruttive, di cantiere o per difficoltà di approvvigionamento dei materiali.
- 4) eventuali varianti di dimensioni agli alloggi dovute ad esigenze tecnico-strutturali o volute dall'amministrazione comunale, non potranno essere motivo di richiesta di risoluzione del presente contratto e/o rimborsi o compensi di alcun genere degli acquirenti;
- 5) Le finiture delle unità immobiliari dovranno essere accettate dalla parte acquirente nello stato dei fatti in cui si trovano, con redazione di specifico verbale di sopralluogo, prima di stipulare l'atto notarile di compravendita (rogito). Eventuali difetti sui materiali, Cavillature dell'intonaco, ed altro non saranno riconosciuti e ripristinati dalla parte venditrice dopo tale data.
- 6) oltre alle opere descritte al successivo punto b), il prezzo proposto comprende :
 - l'acquisizione dell'area con relativo rogito ;
 - oneri d'urbanizzazione secondaria (U2) ed il costo di costruzione ;
 - spese di progettazione e Direzione Lavori ;
 - assistenza tecnica amministrativa ;
 - spesa per adempimenti di cui alla legge 09.01.1991 n° 10 (relazione illustrativa inerente l'isolamento e il calcolo termico) ;
 - espletamento pratiche per ottenimento della prescritta concessione edilizia e conseguente abitabilità .

N.B. : sono escluse al prezzo proposto e pertanto a carico dei singoli acquirenti le seguenti spese :

- spese per eventuale contratto di mutuo individuale ;
- spese per atto notarile di acquisto individuale (rogito) ;
- spese per eventuale registrazione della promessa di vendita (compromesso);
- spese per eventuale polizza assicurativa personale;
- spese per eventuali specifiche varianti richieste dai singoli acquirenti in tempo utile;
- I.V.A. nella misura prevista dalla legge al momento del pagamento;
- Spese per l'accatastamento, tabelle millesimali, certificazione energetica ed allacciamenti per utenze acqua, gas, energia elettrica, telefono contabilizzati fin d'ora a forfait in €. 4.500,00 per alloggio/unità immobiliare.

B) DESCRIZIONE DELLE OPERE

1) STRUTTURE

1.1) Strutture di fondazione

Saranno eseguiti gli scavi di sbancamento generale e gli scavi a sezione obbligata qualsiasi sia la natura del terreno, fino alle quote indicate dal progetto esecutivo. Sul fondo dello scavo a sezione obbligata verrà eseguita una fondazione a platea o travi rovesce. Nella parte esterna sotto il marciapiede verrà eseguito un vespaio con ghiaia stesa e costipata con mezzo meccanico. Alla base dello spiccato in muratura è prevista la posa di tagliamuro con doppio cartone catramato bituminoso e/o vetroresina.

1.2) Strutture in elevazione: componenti verticali

I muri perimetrali dal piano terra saranno realizzati da una muratura multistrato composta da mattoni a una testa (sp. Cm. 12) in laterizio, polistirene estruso in pannelli da cm. 12 di spessore e da blocchi in laterizio di cm. 20-25. I muri interni divisorii tra una villetta e l'altra saranno realizzati con doppia muratura in laterizio con interposto uno strato di isolante acustico come previsto dalle normative vigenti. Si precisa che tali murature hanno funzione strettamente di tamponamento dato che l'intera costruzione verrà eretta con tecnica antisismica e quindi con struttura portante in pilastri, setti, travi in cemento armato di sezione risultante dai calcoli strutturali. Tali elementi saranno isolati con idonei materiali termoisolanti.

1.3) Strutture in elevazione: componenti orizzontali

- Solai in pannelli preconfezionati con coibentazione termica incorporata, di tipo "PLASTBAU " o similare costituito da elementi monolitici cavi in polistirene espanso autoestinguente (classe uno), stampati in continuo, autoportanti come da calcoli strutturali.
- Le scale e i pianerottoli saranno in calcestruzzo armato eseguito in opera come da calcoli strutturali.
- I parapetti dei balconi, saranno in muratura intonacata con sovrastante ringhiera metallica.
- Le solette dei balconi ed alcuni elementi strutturali saranno realizzati in c.a. a vista
- Cordoli, pilastri e travi in c.a. delle dimensioni e geometrie previste dai calcoli strutturali

1.4) Copertura

La struttura portante della copertura sarà in legno lamellare a vista in tutte le zone opportunamente dimensionata strutturalmente e coibentata con materiali termoisolanti. Il manto di copertura del tetto verrà eseguito con tegole in laterizio o cemento, il cornicione sarà in legno lamellare a vista.

2) PARTIZIONI INTERNE

2.1) Divisori interni

Le divisorie interne degli alloggi saranno in forati di laterizio spessore cm.8/12, mentre le divisorie interne dei garage verranno realizzate con blocchi in laterizio.

3) LATTONERIE

3.1) Grondaie e pluviali

Tutte le opere di lattoniere (grondaie, converse, mantovane, tubi pluviali) saranno eseguite in lamiera preverniciata spessore 6/10.

I lucernai saranno in legno con vetro a camera (tipo Velux o similari)

4) CANNE FUMARIE – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – GAS – SCARICHI – COMIGNOLI

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto termico destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda sanitaria, composto da un sistema IBRIDO dotato di pompa di calore e caldaia a condensazione con accumulo tecnico e pannelli a pavimento.

Saranno realizzati: un impianto Fotovoltaico ad integrazione di Energia Elettrica del contatore individuale fino al raggiungimento di circa 3,0 KW ad unità immobiliare. I pannelli saranno installati sulla copertura e rivolti verso SUD, SUD/OVEST come rivolto la copertura.

La zona giorno (ad esclusione dell'autorimessa) e notte saranno dotate di termostati divisi per ambienti tranne che nei bagni ove saranno collocate delle testine termostatiche, sarà inoltre installato un regolatore di priorità di pompa di calore su caldaia. La caldaia sarà completamente autonoma per ogni alloggio e rispondente alla vigente normativa in materia ovvero a condensazione e recupero dei fumi in uscita.

Il piano cottura sarà elettrico, il successivo allacciamento al fornello sarà a carico dei singoli acquirenti.

- I comignoli saranno in lamiera preverniciata (sagoma e tipologia a scelta della D.L.).
- E' possibile che in qualche vano siano presenti colonne/cavedi contenenti gli scarichi verticali o strutture portanti.

5) ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI

Per quanto riguarda l'isolamento termico, si procederà nel rispetto della normativa vigente e successivo Regolamento d'Attuazione secondo la relazione depositata in Comune.

Più precisamente si prevede:

- Muratura perimetrale come detto precedentemente, composta da mattoni a una testa (sp. Cm. 12) in laterizio, polistirene estruso o similari in pannelli da cm. 12 di spessore e da blocchi in laterizio di cm. 20-25
- Sui solai piani verrà posto un isolante formato da un sottofondo grezzo alleggerito dello spessore medio di cm.10 e polistirene espanso termoformato per HI-TECH o soluzione simile dettata dalle normative vigenti in materia.
- E' previsto al di sotto delle divisorie interne e sui solai piani delle villette la posa di un isolante acustico onde evitare il riverbero sonoro.
- Gli infissi esterni saranno dotati di vetri con vetrocamera basso emissivo di spessore risultante dai calcoli tecnici.

6) ALTRI IMPIANTI

6.1) Impianto elettrico

Le apparecchiature previste (prese, punti luce, punti TV, punti telefono e videocitofono) sono quelle indicate nella apposita scheda delle dotazioni ed ubicazioni di seguito riportate:

- L'impianto elettrico con partenza dal contatore, sarà del tipo sottotraccia a sarà eseguito secondo le norme vigenti. I fili saranno antifiamma e di adeguata sezione e le apparecchiature saranno del tipo BTICINO, serie LIGHT o LIGHT TECH, con placche in Tecnopolimeri. Si precisa che per punto luce si intende ogni comando o presa anche se posti nella stessa scatola. In particolare saranno installati :
 - Camera doppia :
 - 1 punto luce a soffitto deviato
 - 3 prese bipasso 10 – 16 A
 - 1 presa TV
 - 1 presa Telecom
 - Camera singola
 - 1 punto luce a soffitto interrotto
 - 2 prese bipasso 10 – 16 A
 - 1 presa TV
 - 1 presa Telecom
 - Bagno
 - 1 punto luce a soffitto interrotto
 - 1 punto luce a parete interrotto
 - 1 presa bipasso 10 – 16 A
 - 1 presa universale 16 A
 - Disimpegno
 - 1 punto luce deviato a soffitto (3 punti)
 - 1 presa bipasso 10 – 16 A

- Ripostiglio
 - 1 punto luce deviato a soffitto (3 punti)
 - 1 presa bipasso 10 – 16 A

- Cucina
 - 1 punto luce a soffitto interrotto con relativa accensione
 - 1 prese bipasso 10 - 16 A
 - 1 presa forno
 - 1 presa frigo
 - 1 presa lavastoviglie
 - 1 alimentazione accensione fornello
 - 1 alimentazione cappa aspirazione piano cottura
 - 1 presa piano di lavoro
 - 1 presa TV

- Soggiorno
 - 1 punto luce a soffitto deviato
 - 4 prese bipasso 10-16 A
 - 1 presa TV + 1 presa satellitare
 - 1 presa Telecom
 - 1 videocitofono con comandi apriporta, cancello pedonale
 - 1 cronotermistato per regolazione temperatura

- Garage
 - 1 punto luce interrotto
 - 1 presa bipasso 10 - 16 A
 - 1 presa universale 16 A

- Balcone – Portico - Terrazzo
 - 1 punto luce con plafoniera per esterni
 - 1 presa bipasso 10 – 16°

La centralina per ogni villetta sarà in materiale isolante corredata da un interruttore magneto-termico differenziale IDN=0,03 A IN=16A e n°2 magneto-termici da IN=16A .

La centralina per le parti comuni, quali illuminazione corsello garages interrati, pompe sommerse, cancello automatico per accesso garages, generatore di corrente semiautomatico, sarà corredata di interruttori magnetotermici differenziali da $IN=6\div 10\text{ A}$ $IDN=0,03\text{A}$

Nell'area cortiliva esterna saranno posizionati dei pozzetti con dispersore a croce in ferro zincato che costituirà l'impianto di messa a terra.

6.2) Impianto TV

L'impianto televisivo prevede la posa di un palo autoportante in acciaio zincato, con installata antenna centralizzata e/o singola per ogni villetta per il 1°- 2° canale e quinta banda collegata alla centralina alimentata dal contatore condominiale, nonché la posa sottotraccia dei tubi rigidi dentro i quali saranno posti i cavi coassiali, della centralina e delle singole prese. Le villette saranno dotate di predisposizione di impianto satellitare.

6.3) Impianto telefonico

L'impianto telefonico prevede la posa del tubo sottotraccia e il collegamento alle prese secondarie.

6.4) Impianto videocitofonico

Per quanto riguarda l'impianto videocitofonico, è previsto un sistema di chiamata (campanello), dal cancelletto pedonale, alla porta d'ingresso degli appartamenti, con suoneria localizzata nell'ingresso. Nell'ingresso di ciascun appartamento verrà posizionato anche il videocitofono con display in monocromia con il comando di apertura elettrico del cancelletto pedonale.

6.5) Impianto idrico sanitario

L'impianto sarà realizzato utilizzando tubazioni in polietilene reticolato multistrato (anima di alluminio all'interno del tubo per avere un'ottima resistenza meccanica) per la distribuzione principale e secondaria nell'unità, nella cucina e nei servizi igienici. Ogni servizio sarà dotato di valvole di sezionamento.

Sarà realizzata la predisposizione per l'impianto di trattamento acque.

I sanitari quali LAVABO e VASO, saranno (Sospesi) con cassetta GEBERIT ad incasso, BIDET (Sospeso), DOCCIA (dimensioni 80x80 o 70x90) saranno di prima scelta della Marca IDEAL STANDARD, serie TESI o similare; la rubinetteria sarà del tipo a miscelatore monocomando della marca Zucchetti serie 3000 o Mamoli serie VIP2 o similare e la doccia sarà fornita di saliscendi di tipo medio. Restano esclusi la fornitura e la posa in opera di box doccia, portacarta, portasapone ed altri accessori.

Sarà realizzata la predisposizione di attacchi per la cucina, (escluse la fornitura del lavello e del relativo rubinetto) ed attacco lavatrice nel bagno.

Ogni Sanitario sarà completo di tutti gli accessori necessari per il montaggio ed il funzionamento.

Le tubazioni di scarico saranno realizzate in materiale idoneo alle esigenze impiantistiche nella salvaguardia del contenimento Acustico fra unità abitative diverse. Saranno di materiale tipo P.V.C. di Forte Spessore e raccordi a saldare o ad innesto.

I servizi igienici, lavanderia e cucine saranno forniti e conteggiati nelle quantità previste dalle piantine dell'appartamento firmate in compromesso

6.6) Impianto di condizionamento

Gli appartamenti saranno predisposti di impianto di climatizzazione, composta da un attacco esterno per una macchina esterna e da due attacchi interni per gli split situati uno nel reparto giorno e uno nel reparto notte.

7) SERRAMENTI

7.1) Serramenti esterni

- I telai delle finestre e delle porte finestre saranno in PVC, color bianco laccato o a scelta della committenza, completi di vetrocamera dello spessore risultante dai calcoli a firma di perito incaricato, ferramenta d'uso colore acciaio satinato e zanzariere incorporate, montati su cassamatta premurata in legno o lamiera zincata.
- Le Tapparelle saranno in alluminio verniciato tinta grigio chiaro o similari, a discrezione della D.L..
- I portoni dell'autorimessa saranno del tipo sezionale di color grigio chiaro o colore a scelta della committenza.
- I portoncini d'ingresso degli appartamenti saranno blindati.

7.2) Serramenti interni

- Le porte interne saranno in laminato di quattro colori a scelta. Tutte le porte saranno complete di cassonetto coprimuro tipo squadrato, serratura con scrocco e mandata, maniglia in acciaio satinato ed avranno l'anta cieca.
- Eventuali porte scorrevoli saranno contabilizzate a parte a carico dei singoli acquirenti..

8) FINITURE

8.1) Bancali ,soglie, filette balconi

I bancali saranno realizzati in marmo (TRANI) o similare, le soglie e le filette dei balconi saranno sempre in marmo (TRANI) o similare dello spessore di cm.3-4 .

8.2) Intonaci

Le pareti esterne saranno intonacate con malta premiscelata per esterni a base di calce e cemento con l'aggiunta di fibre di rinforzo. L'intonaco sarà eseguito in due strati. Le pareti interne verranno intonacate con intonaco premiscelato per interni a base di calce e cemento.

8.3) Parapetti balconi

I parapetti saranno in muratura intonacata con sovrastante ringhiera metallica.

8.4) Scala

Le alzate, le pedate, i gradini ed il battiscopa saranno realizzati in marmo, granito o pietra naturale
I corrimano delle scale saranno in ferro preverniciato a disegno semplice su campionatura fornita dall'impresa

8.5) Pavimenti e rivestimenti

La posa in opera delle piastrelle avverrà in modo ortogonale (il diagonale rispetto ai lati dei vani da pavimentare con fuga verrà contabilizzato a parte)

- Pavimenti

La posa in opera delle piastrelle avverrà in modo ortogonale (il diagonale rispetto ai lati dei vani da pavimentare con fuga verrà contabilizzato a parte) .

La pavimentazione delle autorimesse sarà in gres ceramico a scelta sulle campionature fornite dall'impresa Esecutrice.

La pavimentazione del portico, del marciapiede, dei percorsi pedonali e dei balconi sarà in gres ceramico di prima scelta per esterni a norma Legge n. 13/89 ed in materiale antigelivo-antiscivolo a scelta sulle campionature fornite dall'impresa esecutrice;

Tutti i locali costituenti il reparto giorno della villetta saranno pavimentati con piastrelle di ceramica di prima scelta (cm 45x45 – 30x60 nat. 60x60 nat.) a scelta sulle campionature fornite dall'impresa esecutrice

Tutti i locali costituenti il reparto notte della villetta saranno pavimentati in legno tipo ROVERE in listelli cm. 10x60/70x600 di prefinito.

Nei bagni il pavimento sarà in ceramica (cm 45x45, cm. 30x60 nat. , cm. 60x60 nat.) a scelta sulle campionature fornite dall'impresa esecutrice.

- **Rivestimenti**

I bagni saranno rivestiti con piastrelle di ceramica di prima scelta (cm - 20x45- cm. 20x20) su tutte le pareti , per un' altezza media non oltre m. 2,20 (sono esclusi decori, matite e greche).

Le cucine saranno rivestite con piastrelle di ceramica di prima scelta nella parete attrezzata per un massimo di 6 mq (sono esclusi decori, matite e greche).

Per quanto concerne la scelta dei pavimenti e dei rivestimenti la Società Venditrice , utilizzerà materiali IRIS CERAMICHE e/o MGM CERAMICHE con possibilità di scelta presso le sale mostre aziendali previo appuntamento, mostre entro la quale gli acquirenti potranno scegliere. Qualora la scelta fosse orientata, in tutto o in parte, verso materiali o tipi di posa fuori capitolato (posa con fuga, in diagonale, decori, listelli, pezzi speciali, ecc...) l'acquirente si impegnerà a corrispondere la differenza di costo nei termini e nei modi che verranno in quella sede concordati.

8.6) Tinteggi e battiscopa

- Tutte le pareti interne intonacate saranno tinteggiate a tempera con colore (bianco)
- Le ringhiere dei balconi e la cancellata esterna saranno del tipo preverniciato con colore a scelta della D.L.
- Negli altri locali tinteggiati e non rivestiti verrà posto in opera un battiscopa in legno tinta uguale ai serramenti esterni.
- Esternamente il fabbricato verrà tinteggiato con pittura elastomerica a due mani, previa mano di fondo con idoneo Primer (colori a scelta della D.L. previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale).

9) SISTEMAZIONE ESTERNA

9.1) Fognature e canalizzazioni telefoniche ed altro

- Le fognature saranno realizzate seguendo lo schema di progetto con l'utilizzo di pozzetti prefabbricati in cemento, di varie dimensioni, completi di lapide, di fosse biologiche, pozzetti condensa-grassi per cucine e tubi in PVC opportunamente rinfiacati in calcestruzzo.
- Saranno inoltre previste le canalizzazioni per allacciamenti telefonici ed elettrici con tubi corrugati di diametro concordato con l'ente preposto.

9.2) Recinzioni

- La recinzione sul fronte strada cortile interno sarà costituita da un muretto in calcestruzzo con sovrastante cancellata zincata di disegno semplice (colore a discrezione della D.L.).
- Le recinzioni di confine tra le varie unità immobiliari saranno realizzate con pali metallici e rete plastificata con altezza pari a 1,20 mt.
- Il cancello carraio sarà completo di ferramenta d'uso e motorizzato per l'apertura automatica.

9.3) Pavimentazioni esterne ed area verde

- I percorsi pedonali e i percorsi carrabili saranno realizzati con pavimentazione in autobloccante in cemento con finitura al quarzo per esterni antiscivolo su sottofondo in misto stabilizzato. Per la sistemazione dell'area cortiliva si fa riferimento all'apposita tavola facente parte integrante del progetto le cui indicazioni possono anche essere suscettibili di lievi modifiche in corso di esecuzione dei lavori.

A tal proposito si precisa quanto segue :

- Per delimitare l'area cortiliva dal terreno è prevista una filetta di contenimento prefabbricata in cemento
- La zona verde prevede la sola stesura del terreno vegetale senza piantumazioni e senza semina di prato.

10) VISITE E SOPRALLUOGHI

Il Tecnico di Cantiere designato dalla società venditrice su richiesta degli acquirenti predisporrà durante l'esecuzione dei lavori le visite in cantiere necessarie alla definizione di eventuali accordi.

Per motivi di sicurezza sono tassativamente vietate le visite in cantiere in mancanza di autorizzazione e di accompagnamento da parte di personale dell'impresa esecutrice dei lavori.

11) VARIE:

Piumazzo di Castelfranco Emilia, lì

PARTE VENDITRICE

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE