



VIA PO 190

Via Emilio Po 190, Modena

Capitolato delle opere e delle finiture

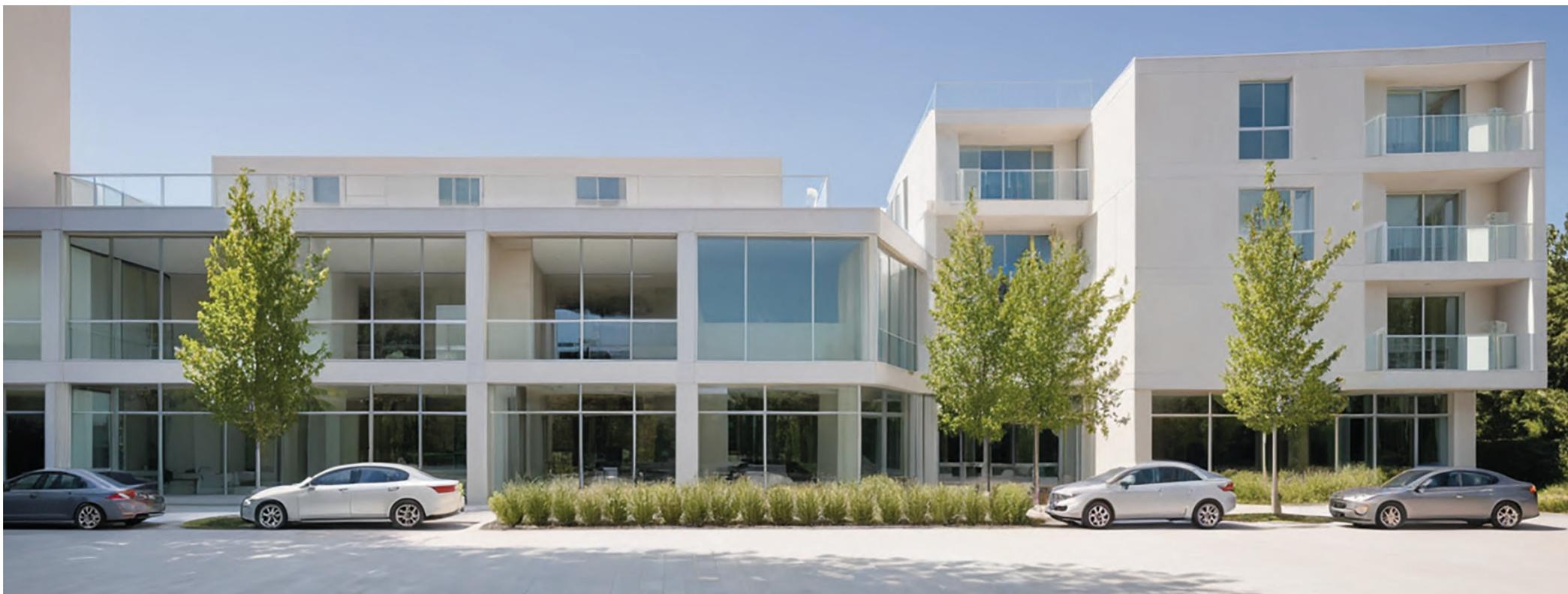
Downtown 059 s.r.l.
Via Pietro Giardini 431/c, 41125 Modena
P. IVA 04094180363

PREMESSA

La seguente descrizione delle opere, resa in forma sommaria e schematica, ha lo scopo di fornire all'acquirente un'idea sufficientemente esatta del tipo, grado e livello delle finiture, con riferimento alla "smart", che saranno eseguite nel fabbricato di futura costruzione.

Le immagini riportate nel presente capitolato hanno quindi funzione puramente descrittiva ed esemplificativa: sono state inserite al solo scopo di aiutare il Promissario Acquirente a comprendere, con maggiore chiarezza, quanto verrà realizzato nel fabbricato di cui all'oggetto.

Non si ritengono pertanto vincolanti ai fini della realizzazione delle opere.



CONTESTO

Il progetto di rigenerazione urbana, convenzionato con il Comune di Modena, è una importante riqualificazione nel contesto del villaggio artigiano Ovest su una area di circa 4.000 mq collocata fra le vie Emilio Po, Rinaldi e Biondo.

Ottimamente inserita nel tessuto urbano nelle immediate vicinanze del centro storico e di aree verdi, può vantare:

- Viabilità comoda al collegamento cittadino, alla tangenziale ed all'autostrada
- Negozi di vicinato e supermercati
- Asilo nido, scuola dell'infanzia e scuola elementare
- Centro sportivo La Fratellanza
- Parco Ferrari
- Polo Scolastico Leonardo a 3 minuti
- Fermata autobus linea 4 e 10



1. STRUTTURE DI FONDAZIONE

Saranno a platea in cemento armato, calcolate per trasmettere al terreno il carico risultante dalle prove penetrometriche già effettuate. La fondazione sarà protetta con apposita membrana impermeabilizzante.

2. STRUTTURE VERTICALI

La struttura portante è a telaio in c.a. interamente gettato in opera con pilastri e travi portanti.

Il dimensionamento e il calcolo degli elementi strutturali rispetterà le nuove norme tecniche per le costruzioni per edifici in zona sismica. Particolare cura viene posta nella realizzazione dei tamponamenti esterni, il cui elevato peso e spessore di più di 40 cm garantisce isolamento termico e una importante massa di inerzia termica ed acustica.

Su indicazioni della DL sono realizzati con monoblocchi termici tipo gasbeton o con laterizio esterno tipo poroton da 20 cm, isolante interno di forte spessore, rivestimento interno con laterizio da 8 cm. Questa tradizionale tipologia costruttiva evita i problemi derivanti dall'uso del cappotto, quali sfondamenti per grandinate, urti ecc. ecc.

3. STRUTTURE ORIZZONTALI

Le travi sono in c.a. gettate in opera. Il solaio è in latero cemento a pannelli o travetti e pignatte o soletta piena, il tutto a discrezione della D.L.

4. PARTIZIONI INTERNE

Le partizioni murarie interne sono in laterizio realizzate in spessori e composizioni differenziate per rispondere alle necessità delle varie funzioni (passaggi impiantistici, incassi di apparecchiature, etc.).

Tra due unità immobiliari confinanti oppure tra unità abitative e parti comuni, lo spessore complessivo delle pareti è di minimi 32-34 cm ottenuto con doppia parete in laterizio con interposti pannelli termo-acustici di massa differenziata, o analoga soluzione di pari efficacia.

Le restanti pareti divisorie interne agli appartamenti sono in blocchi di laterizio principalmente da 12 cm, con alla base apposita striscia di membrana elastomerica per disaccoppiamento antiacustico solaio-pareti.

L'altezza di ogni piano abitativo è pari a mt. 2,70, o diversa maggiore altezza in corrispondenza degli shed inclinati.

5. ISOLAMENTI

Relativamente alle prestazioni energetiche, il sistema edificio - impianto - isolamento garantisce le prestazioni energetiche in classe A4 (secondo la delibera della Regione Emilia Romagna dgr. 20 luglio 2015, n. 967), in conformità alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia di contenimento energetico.

I solai saranno integrati con tappetini per isolamento acustico anticalpestio.

6. IMPERMEABILIZZAZIONI

- Isolanti impermeabili allo spiccato delle murature in laterizio a diretto contatto con le fondazioni.
- Impermeabilizzazioni delle solette balconi, logge e terrazzi con membrana bitume polimero elastoplastomerica di spessore 3,0 mm + malta bicomponente elastica a rapido asciugamento tipo "mapelastik".
- Impermeabilizzazione delle coperture piane ed inclinate, con doppia membrana bitume distillato-polimero elastoplastomerica a base di resine metalloceniche armata con tessuto non tessuto di poliestereplastomerica da 4 mm.

Rivestimento esterno delle coperture inclinate (shed) realizzata con lamiera grecata, compreso guarnizioni sottocolmo e sottogreca (parapasseri), fissata a travetti in legno con interposto idoneo isolante, fissati al sottostante solaio in latero cemento.

7. TERRAZZI IN COPERTURA PRATICABILI

Saranno ad uso esclusivo della corrispondente unità immobiliare e ad essa collegati mediante apposita scala privata.

Saranno pavimentati con quadrotte flottanti in CLS e graniglia (40x40cm o similare) appoggiate su supporti di plastica.

7.bis BALCONI E LOGGE

Ogni unità è dotata di uno o più balconi e/o loggia.

Saranno pavimentati con Gres porcellanato (60x60 o similare) delimitate perimetricamente con ringhiera e/o muretto.

8. COPERTURA E TETTO VERDE CONDOMINIALE

La copertura è con solaio in latero-cemento portante a vista o soletta piana in c.a., con interposto idoneo isolamento termo-acustico come da progetto redatto dal perito termotecnico a discrezione della D.L.



Nella copertura piana verrà ricavato un tetto verde con finitura a vegetazione tipo sedum nella quantità prevista da progetto.

9. INFISSI

Gli infissi ad alta efficienza energetica ed acustica sono in pvc o legno a discrezione della D.L. e saranno completi di zanzariere.

Gli infissi della cucina e dei bagni saranno dotati anche di aperture a vasistas.

Le vetrate dei serramenti sono a vetro basso emissivo (33.1), camera calda con gas argon e antirumore (44.1).

Le tapparelle e o oscuranti saranno in alluminio coibentato verniciate, colori a scelta della D.L. motorizzate e installate in tutti gli infissi.

I cassonetti e le spalle laterali sono con sistema monoblocco in polistirene espanso sinterizzato ad alta efficienza energetica, per massimizzare la resa termica ed acustica.

10. BANCALI E SOGLIE

Finestre e portefinestre saranno corredate rispettivamente di bancali e soglie in marmo pietra o in graniglia di marmo e cemento tipo "Agglotech" (agglomarmo) a scelta della D.L.

11. PORTE INTERNE E PORTE BLINDATE

Le porte interne agli appartamenti, siano esse a battente o scorrevoli, saranno tipo Garofoli serie Avio o similare, in legno laminato bianche con pannellature lisce complete di cassonetto coprispalle, ferramenta e maniglia cromo satinato completa di guarnizioni di battuta.

Le porte blindate di accesso alle unità immobiliari saranno di dimensioni pari a 90 x 210 cm e saranno fornite con pannellature interne coordinate alle ante delle porte dell'appartamento e finitura esterna coordinata ed uniforme a tutti gli spazi condominiali, complete di cilindro europeo e kit-defender.

12. INTONACI E TINTEGGI INTERNI

Pareti, soffitti degli alloggi e vani scala saranno intonacati in premiscelati a base calce/cemento/gesso.

Imbiancature di tutte le pareti e soffitti delle autorimesse con una mano di tempera.

Tinteggiatura interna degli alloggi, dei soffitti e pareti dei vani scala con idropittura traspirante in tinte chiare.

Tinteggiatura esterna ai silicati di potassio

13. SERRAMENTI AUTORIMESSE

Portoni autorimesse di tipo sezionale o basculante in acciaio verniciato in tinta RAL a scelta della D.L., completi di automazione.

14. SCARICO E ALLONTANAMENTO ACQUE SPORCHE

Le tubazioni di scarico a servizio di bagni e cucine saranno in P.E. tipo geberit-silent completi di raccordi e pezzi speciali, dove occorrente con rivestimento antiacustico.

15. SCARICO E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Gli scarichi delle acque meteoriche della copertura del fabbricato e dei terrazzi, balconi e logge, saranno in parte in tubi pluviali in lamiera

di acciaio verniciato e in parte con colonne in P.E. tipo geberit-silent inserite nelle murature esterne.

16. ASCENSORE

Impianto ascensore a funzionamento elettrico a funi a trazione diretta con una portata di 480 kg, capienza 5 persone e velocità controllata VV.FF. (inverter).

Dotato di sistema recupero energetico con azionamento rigenerativo che trasforma l'energia, che in fase di frenatura della cabina verrebbe dissipata sotto forma di calore, in energia elettrica che alimenta costantemente le batterie.

Discesa di emergenza in mancanza di tensione al piano più basso con apertura porta manuale.

Funzione DeepStandby per la riduzione dei consumi in caso di inutilizzo della cabina a porte di piano chiuse.

Sistema di controllo per ottimizzazione tempi di percorrenza e di attesa, con variazione della velocità in funzione del carico presente in cabina.

Dispositivo comunicazione bidirezionale di collegamento dell'interno della cabina con il centro assistenza 24 h su 24 h in caso di guasto.

17. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento di ogni palazzina sarà del tipo con produzione centralizzata del calore e gestione autonoma delle singole unità abitative, con contabilizzazione degli effettivi relativi consumi di energia.

Questa tipologia coniuga i vantaggi dell'impianto di riscaldamento

autonomo, ossia la completa possibilità di personalizzazione nella gestione dei tempi e delle modalità di attivazione e contabilizzazione degli effettivi consumi, con quelli dell'impianto centralizzato basato su pompa di calore ad altissima efficienza posta all'esterno direttamente alimentata, oltre che dalla rete elettrica, dal consistente impianto fotovoltaico condominiale installato sulla copertura dell'edificio, per il massimo dell'efficienza e del risparmio energetico con ulteriore diminuzione dei consumi migliorando ulteriormente i rendimenti.

La pompa di calore utilizza direttamente così l'energia fornita dal sole e accumulata nell'aria, senza nessuna emissione diretta in atmosfera e nessun utilizzo di combustibile fossile.

L'evoluzione tecnologica ha permesso di sviluppare pompe di calore con efficienze doppie rispetto a quanto prodotto negli ultimi anni, che si concretizzano in consumi di energia elettrica inferiori. L'utilizzo della pompa di calore permette di soddisfare responsabilmente il comfort richiesto tutti i giorni dalle nostre abitazioni in termini di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

La pompa di calore è utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, il cui consumo sarà anch'esso contabilizzato individualmente per ciascuna unità immobiliare.

Ad ulteriore integrazione della pompa di calore nei casi di clima particolarmente rigido e per i casi di emergenza, viene installato anche un sistema a gas a condensazione

Gli impianti all'interno degli alloggi sono del tipo a pannelli radianti a pavimento, ed utilizzano acqua esclusivamente a bassa temperatura (max. 45/50 °C), favorendo così l'uniformità ed il comfort nel riscaldamento degli impianti.





La gestione dei tempi e delle temperature di funzionamento sarà autonoma per ciascuna unità immobiliare. Avverranno mediante una serie di termostati predisposti in ciascuno degli ambienti e un comando centrale per la disattivazione completa dell'alloggio.

La contabilizzazione dell'energia termica per il riscaldamento e per la produzione di acqua sanitaria per ciascun alloggio avviene con sistema elettronico in cassetta ubicata nel pianerottolo scale e provvisto di tele lettura. Non occorre quindi che il personale preposto alla lettura dei contatori entri nell'appartamento per svolgere il proprio compito.

18. IMPIANTO RISCALDAMENTO A PAVIMENTO

E' costituito da pannelli radianti a pavimento presagomati in polistirene espanso (sp. isolante 20 mm), completi di tubo in PEX-A \varnothing 17x2.0 (o similare) per la distribuzione a chiocciola dei circuiti secondo la configurazione progettuale.

Vengono completati con isolante perimetrale in polietilene espanso, giunti di dilatazione, rete antiritiro, apposito additivo fluidificante per massetti, collettore A/R di distribuzione con valvole di bilanciamento e misuratori di portata, cassetta di contenimento ad incasso.

La regolazione della temperatura è ottenuta ambiente per ambiente,

mediante una apposita sonda a parete che agisce sui servomotori installati sulle valvole dei singoli circuiti in partenza del collettore.

I bagni saranno forniti di termoarredo elettrico in acciaio completo di termostato ambiente, mensole di sostegno a parete, resistenza blindata con termostato di sicurezza.

Le distribuzioni primarie e secondarie dei fluidi termici sono realizzate in tubo multistrato, in rame, acciaio dolce o di materiale plastico, purché omologate per tale impiego, adottando le adeguate misure per la posa.

Tutte le reti di distribuzione dei fluidi, sono previste coibentate mediante guaine in polietilene a celle chiuse, aventi spessore conforme alla Tab. B, DPR. 412/93.

19. IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Nelle camere da letto e nel soggiorno di ogni unità abitativa, verrà installata predisposizione per apposito split, costituita da tubazioni di collegamento per il freon alla unità motocondensante esterna, guaina vuota per alimentazione elettrica e scarico della condensa un impianto di raffrescamento individuale/autonomo ad alta efficienza energetica, con soluzioni di climatizzazione che si collocano nelle classi energetiche a più alta efficienza mediante un'esclusiva

tecnologia a "INVERTER".

Questa tipologia d'impianto, permette di risparmiare energia attraverso un controllo della velocità del motore che, modulandola e permettendogli di funzionare in modo continuo ed efficiente, abbatte gli sprechi.

L'impianto prevede la installazione di nr. 1 split per ogni camera letto e nei soggiorni.

20. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Bagno:

- vaso fox filomuro bianco lucido
- bidet fox filomuro bianco lucido
- placca geberit sigma20 doppio tasto bianco/cromato
- piatto doccia Vanita Look bianco opaco 100x80 o 80x80
- miscelatore lavabo Roon di Geda da piano cromo
- miscelatore bidet Roon di Geda da piano cromo
- miscelatore doccia monouscita e saliscendi di Roon di Geda cromo
- lavandino scarabeo (60x46)

Predisposizione attacchi lavastoviglie predisposizione attacchi lavatrice

Termoarredi e accessori

- predisposizione termoarredi elettrici

21. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito interamente sottotraccia con posa di tubazioni corrugate e fili di rame di adeguato diametro, secondo le disposizioni che le attuali leggi in materia dettano.

Il materiale impiegato sarà di marca Vimar con interruttori e placche della serie Plana, colori scelti all'interno della gamma neutri.

Gli appartamenti verranno dotati delle seguenti prese di corrente e punti luce differenziate ambiente per ambiente:

- cucina: un punto luce comandato da comando, tre prese di corrente a 10A, sette prese di corrente a 16A (di cui due abbinate agli scarichi ed agli attacchi idraulici realizzati per l'eventuale installazione di frigo-congelatore e forno), un allaccio elettrico per la cappa cucina; linea elettrica dedicata per piano cottura a induzione (no gas).

- zona living/pranzo: un punto luce comandati da comandi devianti per ogni punto, sei prese di corrente;

- ripostiglio/lavanderia: un punto luce comandato da un comando interrotto, una presa di corrente, due prese a 16A per

lavatrice ed asciugatrice. Nel caso di appartamenti privi di lavanderia, le suddette prese per lavatrice ed asciugatrice saranno previste all'interno del bagno di servizio;

- bagno privato: due punti luce comandati separatamente da comandi interrotti per ogni punto, una prese di corrente;

- disimpegno: un punto luce comandato da comandi devianti, una presa di corrente;

- camera da letto matrimoniale: un punto luce comandato da tre comandi invertiti, cinque prese di corrente;

- sulle terrazze: un punto luce comandati da comando interrotto, una presa di corrente;

- autorimessa: un punto luce comandato da comando interrotto, una presa di corrente.

22. IMPIANTO TV/SAT

È previsto un centralino condominiale per la ricezione dei canali digitali terrestri, con un'unica antenna.

Dal centralino discenderanno le tubazioni ad incasso per la distribuzione alle unità immobiliari ai vari piani, dove si poseranno scatole di derivazione indipendenti o con setti isolanti dagli impianti a 230V, tubazioni a pavimento in PVC con diametro adeguato e scatole porta prese TV indipendenti dai circuiti energia.

È prevista la realizzazione di una presa televisiva in ogni vano dell'appartamento e nei terrazzi ad esclusione delle cucine, bagni, antibagni, ripostigli, dispense, lavanderie, disimpegni e dell'autorimessa.

23. IMPIANTO TELEFONIA

Sarà posato un armadio telecom nel vano scala condominiale, dal quale partirà tubazione ad incasso fino all'unità immobiliare.

Una volta predisposta la tubazione ad uso esclusivo telecom, questa provvederà all'infilaggio dei cavi ed al collegamento alla propria rete. Si prevede la realizzazione di un punto telefonico/dati in ogni vano dell'appartamento ad esclusione delle cucine, bagni, antibagni, ripostigli, dispense, lavanderie, disimpegni e dell'autorimessa.

24. IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto videocitofonico avrà posti esterni con tastiere di chiamata a campanelli personalizzabili o con combinazione alfanumerica o tasto dedicato oltre che telecamere a colori.

I posti interni saranno posizionati in prossimità delle porte di accesso

all'appartamento e dotati di monitor a colori con pulsanti per il comando dell'apertura dei cancelli pedonali e delle principali porte esterne di ingresso nell'atrio del fabbricato.

25. IMPIANTO DI ALLARME

In tutte le aperture esterne e al portoncino d'ingresso degli alloggi verranno posate delle guaine vuote per la predisposizione dell'impianto di allarme.

26. DOMOTICA

Verrà realizzato un impianto base per chiusura centralizzata delle tapparelle e predisposto per futuri ampliamenti dell'impianto.

27. PARAMENTI ESTERNI

Viene realizzato un intonaco per esterni su superfici di murature nuove con malta fibrata premiscelata a base di calce e cemento, additivi e aggregati selezionati di granulometria massima di 1,5 mm.

28. GRONDAIE, CONVERSE E SCOSSALINE

Saranno in lamiera preverniciata in colore a scelta della D.L.

29. PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E BATTISCOPIA

Pavimento autorimesse in gres porcellanato (60x60cm o similare).

Pavimento balconi degli alloggi in gres porcellanato (60x60cm o similare).

Pavimento terrazzi praticabili in copertura saranno pavimentati con quadrotte flottanti in CLS e graniglia (40x40cm o similare) appoggiate su supporti di plastica.

Pavimento zona giorno, notte e bagno in gres porcellanato Cercom o Serenissima (30x60 o 60x60cm o similari) come da capitolato delle finiture

Rivestimenti bagni in gres porcellanato Cercom o Serenissima come da capitolato della finiture (30x60 - 60x60 o similare).

L'altezza dei rivestimenti sarà di 120 cm, mentre nella zona doccia sarà di 240 cm

Zoccolino negli alloggi legno multistrato laccato bianco h7 cm, nel vano scala in marmo/gres porcellanato e per i balconi in gres porcellanato o alluminio.

Pavimento vano scala in marmi nazionali, Agglotech o gres porcellanato (a scelta della D.L.)

30. SISTEMAZIONE ESTERNA

Le parti carrabili saranno in masselli autobloccanti e/o tipo Garden. I passaggi pedonali saranno in masselli autobloccanti / gres porcellanato / battuto in cemento architettonico.

31. ALLONTANAMENTO REFLUI, SCARICHI E FOGNE

La rete fognaria interna sarà definita e realizzata con materiali e sistemi di assemblaggio (pezzi speciali, giunzioni, raccordi, ecc) tali



da garantire la massima silenziosità di esercizio.

Le fognature esterne sono realizzate con materiali di elevata qualità e sarà dimensionata per il funzionamento a gravità fino al ricettore finale (fognatura pubblica).

Saranno adottati tutti i dispositivi per prevenire eventuali reflussi della rete pubblica.

32. SISTEMAZIONE AREE VERDI CONDOMINIALI

Il verde condominiale sarà interamente realizzato con finiture e piantumazioni di tutti gli spazi comuni come da progetto del verde.

33. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico condominiale sarà eseguito con materiali di prima qualità e composto da una serie di moduli fotovoltaici opportunamente dimensionati installati sulla copertura.

34. IMPIANTO DI VMC

Nelle moderne abitazioni in classe A4 vengono ridotte al massimo tutte le possibili dispersioni di calore, anche quelle prodotte dalla ventilazione dei locali per 'cambiare l'aria', che nei fabbricati normali può essere effettuata solo con l'apertura manuale delle finestre. Nell'intervento viene perciò installato un impianto di ventilazione meccanica controllata (V. M. C.), indipendente per ogni alloggio, con installazione di apparecchiature per il ricambio d'aria con recuperatore di calore (almeno 2 per alloggio).

Questi piccoli apparecchi, praticamente invisibili perché montati nello spessore dei muri perimetrali, consentono di arieggiare automaticamente i locali a finestre chiuse, senza dispersione di energia.

Aprire le finestre è, ovviamente, sempre possibile senza alcun problema o limitazione, così come è possibile programmare o disattivare il sistema V. M. C.

La V. M. C. evita inoltre la possibile formazione di condense e muffe legate alla traspirazione dell'involucro edilizio, garantendo il massimo benessere abitativo.

35. NOTE DI PRECISAZIONE

La società venditrice si riserva e l'acquirente accetta sin d'ora, incondizionatamente, la possibilità di apportare variazioni progettuali in corso d'opera che potessero essere ritenute, a suo insindacabile giudizio, utili e/o necessarie, senza che ciò arrechi comunque

pregiudizio grave alle unità immobiliari promesse in vendita, né alla funzionalità dell'intero complesso immobiliare, che sarà comunque assoggettato a tutte le autorizzazioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

TERMINI E MODALITÀ DI CONTRATTO

Le unità immobiliari saranno consegnate finite e abitabili, con le opere, impianti e manufatti indicati nel presente capitolato, collaudate e certificate come previsto dalle normative vigenti in materia.

Restano a carico della parte acquirente delle singole unità immobiliari i seguenti costi:

1. le spese di rogito, dipendenti e conseguenti;
2. l'I.V.A. di Legge sul prezzo di acquisto;
3. le spese tecniche di accatastamento, di formazione delle tabelle millesimali, di redazione del regolamento condominiale;
4. le spese di allaccio ai servizi pubblici di acqua, energia elettrica, compresa la posa dei contatori (unità di misura) private e delle utenze condominiali: per velocizzare le operazioni di richiesta/esecuzione di tali contratti, presso gli enti erogatori, queste verranno predisposte a cura e spesa della parte venditrice e dovranno essere rimborsate dalla parte acquirente.
5. le spese per l'assicurazione del fabbricato a far tempo dalla data di consegna;
6. quant'altro indicato nell'eventuale contratto preliminare.

CONSEGNA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

La consegna delle unità immobiliari sarà effettuata dalla parte venditrice, entro i giorni stabiliti contrattualmente, che si intendono lavorativi escludendo quindi i festivi, sospensioni dovute a scioperi, condizioni climatiche avverse e od altre cause di forza maggiore.

La parte acquirente è obbligata a verificare e controllare l'unità immobiliare compromessa in vendita al momento dell'ultimazione di tutte le opere visibili, segnalando alla parte venditrice gli eventuali vizi riscontrati che, se sussistenti, verranno eliminati prima del rogito. All'ultimazione di tutte le opere verrà redatto un "verbale di consegna", da redigersi in contraddittorio, la cui sottoscrizione varrà come piena accettazione dell'opera compravenduta, fatte salve le garanzie di legge, nonché la persistenza di eventuali difetti di piccola entità che non pregiudichino l'immediata e completa fruizione dell'alloggio e che saranno comunque eliminati a cura della venditrice.

LAVORI DI VARIANTE

È facoltà della parte acquirente chiedere di apportare delle varianti al progetto iniziale dell'unità compravenduta, previa approvazione della parte venditrice e della D.L. che ne valuteranno l'ammissibilità in relazione all'entità delle modifiche richieste ed ai tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere.

Gli eventuali lavori di variante potranno essere eseguiti solo dalla società venditrice, dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e firmato per accettazione dalla parte acquirente: il pagamento delle opere extra capitolato richieste dovrà avvenire per la metà del loro ammontare all'ordine e per il saldo ad avvenuta realizzazione delle stesse e comunque prima del rogito di compravendita, concordando fin d'ora le Parti che tale termine di pagamento del saldo delle varianti è termine essenziale per la venditrice.

La tempistica necessaria alla valutazione e successiva realizzazione delle varianti richieste potrà provocare ritardi nei tempi di consegna previsti contrattualmente, non imputabili alla parte venditrice.

È fatto divieto alla parte acquirente e/o di suoi incaricati, di accedere al cantiere senza l'accompagnamento di un responsabile della società venditrice, avvertito con un congruo preavviso di almeno due giorni

CONDOTTURE AI VARI PIANI

La Società venditrice, a seconda delle necessità tecniche derivanti dalla distribuzione delle varie reti e impianti (quali gli elettrici, telefonici, idrici, fognari, ventilazioni ecc.), si riserva la facoltà di ubicare i relativi condotti nelle posizioni che riterrà più idonee, anche nell'attraversamento delle proprietà private, costituendo di fatto servitù.

APPALTI DELLE OPERE E RAPPORTI

La società venditrice provvederà alla realizzazione dell'intervento con appalti a ditte specializzate e qualificate per le varie categorie dei lavori.

Queste dovranno rispondere del loro operato, della mano d'opera impiegata e della buona riuscita dei lavori direttamente alla Società: l'acquirente è tenuto a non prendere accordi direttamente con detti fornitori, ma ad informare preventivamente la Società venditrice e la Direzione Lavori per qualsiasi richiesta di variante che vorrà eventualmente apportare.

Qualsiasi rapporto fra la Società venditrice ed i futuri acquirenti (lavori in variante, modifiche, sostituzioni e quant'altro) sarà espletato

esclusivamente per iscritto.

Non saranno ritenuti validi quegli accordi o richieste verbali, che venissero fatte dai futuri acquirenti direttamente in cantiere con il personale dipendente dell'Impresa o con i titolari ed il personale delle ditte esecutrici dei lavori dell'edificio (imprese edili, falegname, idraulico, elettricista, pavimentista, rivestitore, imbianchino, ecc), con la sola esclusione della scelta dei pavimenti, rivestimenti, sanitari, arredo bagno, rubinetterie extra-capitolato, che l'acquirente potrà concordare direttamente con la ditta indicatagli, sia per la scelta dei materiali che per il relativo conguaglio di pagamento.

POLIZZA ASSICURAZIONE R.C. E INCENDIO

L'edificio verrà consegnato dalla Società venditrice coperto da polizza di assicurazione R.C. e incendio decennale, a far tempo dalla data di consegna, la relativa spesa sarà a carico del condominio. Rimane a carico e spesa della società venditrice la stipula della garanzia assicurativa postuma decennale prevista per Legge.

CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti, nonché quelle promosse da e nei confronti delle parti, comunque relative al presente rapporto, sarà sottoposta ad un tentativo obbligatorio di conciliazione presso l'Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Modena, in conformità alla normativa regolamentare dello stesso in vigore alla data in cui la controversia viene sottoposta alla conciliazione.

In caso di mancata conciliazione di cui sopra, tutte le controversie tra le Parti relative al contratto, comprese quelle inerenti alla validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, sono deferite alla competenza esclusiva del Foro di Modena.

SMART

PAVIMENTI



La pavimentazione sarà realizzata con piastrelle in gres porcellanato delle aziende Cercom e Serenissima.

Per Cercom, sarà possibile scegliere tra la serie Soap Stone nei formati 30x60 cm o 60x60 cm, e la serie Square nel formato 60x60 cm.

Per Serenissima, le opzioni disponibili comprendono la serie Evoca nei formati 30x60 cm e 60x60 cm, e la serie Infinita nel formato 60x60 cm.

Ogni serie è disponibile in diversi colori tra cui scegliere.

RIVESTIMENTI



I rivestimenti dei bagni saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato delle aziende Cercom e Serenissima.

Per Cercom, sarà possibile scegliere tra la serie Soap Stone nei formati 30x60 cm o 60x60 cm, e la serie Square nel formato 60x60 cm.

Per Serenissima, le opzioni disponibili comprendono la serie Evoca nei formati 30x60 cm e 60x60 cm, e la serie Infinita nel formato 60x60 cm.

L'altezza dei rivestimenti sarà di 120 cm, mentre nella zona doccia sarà di 240 cm.

Ogni serie è disponibile in una selezione di colori tra cui scegliere.

PORTE INTERNE



Le porte saranno lisce in laminato, modello Avio della Garofoli, caratterizzate da una superficie uniforme e priva di rilievi, per un design elegante e moderno.

Il colore scelto è bianco, che conferisce luminosità e versatilità, adattandosi facilmente a vari stili di arredamento. Ogni porta è dotata di cerniere bilico, che garantiscono un'apertura e una chiusura fluide e silenziose, migliorando la durata nel tempo. Le mostrine avranno una larghezza di 88 mm, per una finitura pulita e moderna, e saranno abbinata a maniglie cromate satinato, che combinano l'aspetto raffinato del cromo con una superficie satinata, creando un effetto elegante e discreto.



L'ambiente bagno sarà arredato con elementi di alta qualità che combinano estetica e funzionalità. Il vaso e bidet a pavimento Fox, in bianco lucido, saranno abbinati alla placca di scarico Geberit Sigma20 in bianco/cromo/bianco. Il piatto doccia Look di Vanita Docce, in bianco opaco, sarà disponibile nei formati 90x70 cm o 100x80 cm. Il lavabo rettangolare Scarabeo (60x46 cm), in ceramica bianco lucido, offre resistenza ed eleganza. La rubinetteria Roon di Geda, in cromo lucido, include il miscelatore lavabo e il miscelatore bidet da piano, mentre per la doccia il miscelatore monouscita e il saliscendi, completi di doccetta flessibile e presa acqua, garantiscono praticità e comfort.



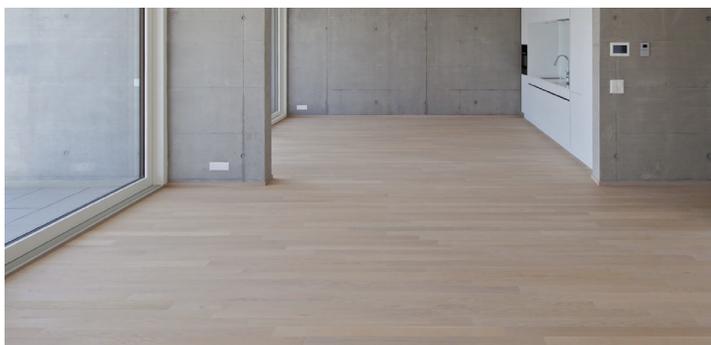
Per l'impianto di raffreddamento estivo, saranno predisposti degli split in ogni camera e uno in salotto. Le tubazioni necessarie per il collegamento tra gli split e il motore esterno verranno posate in modo da facilitare una futura installazione, ottimizzando l'accessibilità e la praticità dell'intero impianto. L'impianto di riscaldamento sarà a pavimento, alimentato da una pompa di calore. Questo sistema garantisce un'efficiente distribuzione del calore, ottimizzando il comfort e riducendo i consumi energetici.



Il design di Plana si caratterizza per una geometria precisa negli angoli e raffinata nelle dimensioni. Le sue soluzioni offrono un perfetto equilibrio formale, perfette per chi apprezza un'estetica minimalista. Le linee essenziali, anche nei tasti, permettono infinite combinazioni di colori. Plana rappresenta così una sintesi di semplicità formale e ampia varietà cromatica.

PREMIUM

PARQUET



I parquet della linea Bauwerk sono realizzati con legno di alta qualità proveniente da fonti sostenibili, con un'attenzione particolare alla durata e alla bellezza naturale dei materiali. La gamma include una varietà di colorazioni e finiture, per adattarsi a qualsiasi stile di arredamento, dall'elegante al contemporaneo, fino a soluzioni più rustiche.

In particolare, il listone largo 100 cm e lungo 1250 cm con uno spessore di 9,5 mm è progettato per offrire sia estetica che resistenza. La larghezza generosa dei listoni conferisce un aspetto maestoso ed elegante agli ambienti, mentre la lunghezza e lo spessore assicurano una robustezza che garantisce un'ottima resistenza all'usura.

GRES E RIVESTIMENTI



I pavimenti e i rivestimenti dei bagni saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato delle aziende Florim e Lea.

Per Florim, sarà possibile scegliere tra la serie Essential Mood o Easy Life, entrambe disponibili nel formato 60x120 cm.

Per Lea, la serie disponibile sarà Intense, anch'essa nel formato 60x120 cm. L'altezza dei rivestimenti sarà di 120 cm, mentre nella zona doccia verrà prevista un'altezza di 240 cm. Ogni serie è proposta in una selezione di colori variabili, offrendo diverse opzioni per adattarsi al gusto e allo stile dell'ambiente.

PORTE INTERNE



Le porte Miraquadra di Garofoli si distinguono per il loro design sofisticato e funzionale.

Le cerniere a scomparsa permettono una chiusura perfetta e senza interruzioni visive, garantendo un aspetto più pulito e moderno. La serratura magnetica assicura una chiusura silenziosa e sicura.

La finitura pantografata laccata crea una texture raffinata e tridimensionale che aggiunge eleganza. Le porte Miniquadra rappresentano una scelta ideale per chi desidera coniugare estetica e praticità in modo impeccabile.

PREMIUM

RUBINETTERIA E SANITARI



L'ambiente bagno sarà arredato con elementi di alta qualità che combinano estetica e funzionalità.

Il vaso e bidet a pavimento Bull di SDR, in ceramica bianco lucida, saranno abbinati alla placca di scarico Geberit in bianco/cromo/bianco.

Il piatto doccia Look di Vanita Docce, in bianco opaco, sarà disponibile nei formati 90x70 cm o 100x80 cm.

La rubinetteria Via Tortona firmata Emporio Gessi, in cromo lucido, include il miscelatore lavabo e bidet da piano, mentre per la doccia il miscelatore con placca quadra, la doccetta Slim e il soffione fisso con diametro 20cm.

CLIMA



Per l'impianto di raffrescamento estivo, verrà installato uno split in ciascuna camera e uno nel salotto, per garantire una distribuzione omogenea e un comfort ottimale in tutti gli ambienti.

L'impianto di riscaldamento sarà a pavimento, alimentato da una pompa di calore. Questo sistema garantisce un'efficiente distribuzione del calore, ottimizzando il comfort e riducendo i consumi energetici.

PLACCHE



La placca Livinglight di Bticino con forma quadrata è un grande classico che si rinnova con un design senza tempo. Caratterizzata da linee nette, pulite e un'estetica rigorosa, si inserisce armoniosamente in qualsiasi contesto, aggiungendo un tocco di eleganza discreta. Disponibile in una vasta gamma di colorazioni e materiali, tra cui metallo, legno e tecnopolimero, questa placca offre soluzioni versatili che si adattano perfettamente a diversi stili di arredamento, coniugando funzionalità ed estetica in ogni ambiente.



Per i pavimenti in legno sarà possibile scegliere tra le linee Sense o Glow di Woodco.

Le finiture disponibili includono il rovere spazzolato con vernice opaca, in una selezione rustica di colorazioni come Lana, Cotone, Juta, Seta, Velluto e Feltro.

I listoni hanno uno spessore di 10 mm e misurano 100 mm di larghezza per 1900 mm di lunghezza, offrendo una superficie elegante e di alta qualità, ideale per qualsiasi ambiente.



I pavimenti e i rivestimenti dei bagni saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato delle aziende Florim, Marazzi e Lea.

Per Florim, sarà disponibile la serie Easy Life nel formato 60x120 cm.

Per Marazzi, verrà scelta la linea Slow, sempre nel formato 60x120 cm, mentre per Lea, la serie proposta sarà Intense, anch'essa nel formato 60x120 cm. L'altezza dei rivestimenti sarà di 120 cm, con un incremento a 240 cm nella zona doccia.

Ogni serie è disponibile in una vasta gamma di colori tra cui scegliere, permettendo la personalizzazione dell'ambiente in base alle preferenze estetiche e allo stile dell'abitazione.



Le porte Miraquadra di Garofoli si distinguono per il loro design sofisticato e funzionale.

Le cerniere a scomparsa permettono una chiusura perfetta e senza interruzioni visive, garantendo un aspetto più pulito e moderno. La serratura magnetica assicura una chiusura silenziosa e sicura.

La finitura pantografata laccata crea una texture raffinata e tridimensionale che aggiunge eleganza. Le porte Miniquadra rappresentano una scelta ideale per chi desidera coniugare estetica e praticità in modo impeccabile.



Il bagno sarà arredato con elementi di design di alta qualità, come il vaso e bidet a pavimento Pin in bianco lucido di Nicdesign, abbinati alla placca di scarico Geberit Sigma20 bianco/cromo/bianco. Il piatto doccia Nicdesign da 100x80cm o 90x70 cm in bianco matt è dotato di piletta in ceramica. Il lavabo Scarabeo rettangolare in ceramica bianco lucido è abbinato a un sifone cilindrico satinato, mentre la rubinetteria in acciaio inox Zero 316 per lavabo e bidet garantisce qualità e resistenza. La doccia è dotata di miscelatore a due vie, doccetta, soffione fisso da 20 cm e braccio in acciaio, completando il design funzionale e raffinato del bagno.



Per l'impianto di raffrescamento estivo, in soggiorno sarà installato un impianto canalizzato, per la zona notte verrà invece installato uno split in ciascuna camera, per garantire una distribuzione omogenea e un comfort ottimale in tutti gli ambienti.

L'impianto di riscaldamento sarà a pavimento, alimentato da una pompa di calore. Questo sistema garantisce un'efficiente distribuzione del calore, ottimizzando il comfort e riducendo i consumi energetici.



La placca Bticino Living Now è una scelta elegante e innovativa per l'impianto elettrico di casa.

Il design di questa placca è moderno, con linee pulite e minimaliste che si integrano perfettamente in ogni tipo di ambiente.

La serie Living Now si distingue per la sua tecnologia avanzata e le finiture di alta qualità, che offrono sia funzionalità che estetica.



Downtown 059 s.r.l.
Via Pietro Giardini 431/c, 41125 Modena
P. IVA 04094180363