

“MY DREAM”
CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE



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

PARMA VIALE FRATTI CIVICO 56 TEL. 0521 289528 COD. FISC. PART. IVA 0288833

CAPITOLO 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

PARTICOLARITA'

GESTIONE RISCALDAMENTO AUTONOMA

IMPIANTO FOTOVOLTAICO PRIVATO

IMPIANTO D'ALLARME PERIMETRALE

ZANZFREE - IMPIANTO ANTIZANZARE

POZZO IRRIGUO E VERDE ATTREZZATO

EDIFICIO NZEB - ALLOGGI IN CLASSE A 4

CAPITOLO 1

1.1. DESCRIZIONE GENERALE - CONTESTO

In "SANT EUROSIA", abbiamo in corso di realizzazione un intervento immobiliare di pregio in linea con le caratteristiche del nuovo quartiere, servito dai mezzi pubblici e dotata di tutti i servizi essenziali, dal centro commerciale alla scuola materna. La zona sud della città, ha avuto un ulteriore notevole impulso con la realizzazione del nuovo quartiere dotato di spazi verdi, unici in tutta Parma, che contribuiscono a migliorare la qualità di vita cittadina.

Il complesso è raggiungibile indifferentemente da via Traversetolo o da Strada Bassa dei Folli e, particolare attenzione progettuale, è stata posta alla distribuzione degli spazi scoperti, all'interno dell'area d'intervento, con ampi spazi di verde privato, spazi verdi condominiali, locale "gioco bimbi" comune e ampia dotazione di parcheggi privati indipendenti ed autorimesse coperte.

CONSISTENZA DELL'INTERVENTO:

L'intervento ha per oggetto la realizzazione di due palazzine residenziali articolate su cinque piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e cantine.

La palazzina "A" si compone di due alloggi a piano, per complessivi 10 alloggi

La palazzina "B" si compone di due/tre alloggi a piano, per complessivi 13 alloggi

Le autorimesse al piano interrato sono 31 di cui alcune doppie, mentre sono 30 i posti auto scoperti.

ACCESSIBILITA'

L'accesso pedonale e carrabile è stato previsto dalla via Visentini, una diramazione a fondo cieco dotata di rotatoria, della principale via Dantona, asse di collegamento est-ovest del quartiere. Si accede all'ingresso delle palazzine, percorrendo uno stradello pedonale in leggera pendenza attraverso il giardino condominiale.

La rampa di accesso al piano interrato, presenta una pendenza modesta e non necessita della realizzazione di una scala pedonale; considerando il fatto che, dal piano interrato, si accede direttamente al vano scale.

PREVENZIONE INCENDIO:

Le strutture del piano interrato saranno REI 60/90 come risultante dal progetto di PREVENZIONE INCENDI presentato al Comando Provinciale dei Vigili Del fuoco per NOP

1.2 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE:

Il progetto, che andiamo a realizzare, mostra una spiccata personalità, data da linee e volumi ben definiti e dalla ripartizione delle aperture di facciata, con inserimento delle grandi logge coperte e dagli sporti che evidenziano i “pieni-vuoti”. I prospetti sono caratterizzati dall’uso massiccio del verde, posizionato nelle classiche fioriere e con la messa a dimora, in apposite vasche, di alberi di media grandezza. Particolare attenzione, è stata posta nella distribuzione degli spazi interni, dove gli ambienti, molto luminosi, sono gradevolmente abitabili e dove sono ridotti al minimo gli spazi distributivi. Altro tema affrontato in sede di progettazione, è quello del confort abitativo; è previsto l’isolamento acustico delle pareti divisorie e dei solai inter-piano con l’adozione di materiali altamente performanti. Gli spazi esterni, logge e terrazze, 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. Accessibili dalle logge, sono previsti piccoli vani ad uso ripostiglio e locale tecnico.

Il complesso, come l’intero quartiere, è delimitato sui fronti esterni da siepi sempre verdi con all’interno le recinzioni, all’ingresso, arretrato dalla strada, sono previsti due cancelli carrabili ed un cancello pedonale, con struttura coperta e con l’inserimento delle cassette postali. E’ prevista una zona attrezzata per lo stoccaggio e lo smaltimento dei residui, protetta da siepi e cespugli, recintata e dotata di cancelletto, accessibile dal marciapiede stradale, come richiesto dall’Azienda fornitrice dei servizi.

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, bassissime emissioni eliminando la combustione di gas metano, a favore di fonti energetiche pulite, dotando ogni alloggio di un impianto fotovoltaico **autonomo**, incrementato nella potenza rispetto ai limiti di norma, in modo che ogni utente possa usufruire direttamente della potenza prodotta.

Il risultato sarà un edificio NZEB, con tutti gli alloggi in classe energetica A 4 con elevate prestazioni energetiche e conseguente abbattimento dei costi di gestione per il riscaldamento ed il raffrescamento delle unità abitative.

1.4 CARATTERISTICHE GENERALI:

Analoga attenzione è stata rivolta all’accessibilità e vivibilità in materia di barriere architettoniche, garantendo la “visitabilità” di tutti gli alloggi e l’accessibilità degli spazi comuni, come previsto dalle norme vigenti, dove una parte degli 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 vano scale con impianto ascensore rispondente ai requisiti di legge, con “macchina”, posta in apposito locale al piano seminterrato, o a parete in caso d’impianto a motore elettrico, a scelta della DL.

Le palazzine saranno allacciate all’impianto di teleriscaldamento gestito da IREN, funzionante con sotto-centrale e contabilizzazione separata sia per il riscaldamento che per l’acqua calda sanitaria. L’energia elettrica pulita, sarà generata da pannelli fotovoltaici posti in copertura. Gli alloggi, saranno comunque allacciati alla rete elettrica e a tutte le infrastrutture e le opere di urbanizzazione primarie, quali reti fognarie, rete di adduzione acqua potabile e collegamento alla rete telefonica.

Il complesso sarà dotato di impianto, condominiale, “antizzanzare” con emissione di sostanze naturali.

DEFINIZIONE DELLE PARTI COMUNI:

A parziale deroga da quanto stabilito all'art. 1117 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, i locali centrali termiche, "gioco bimbi", i vialetti di ingresso, lo stradello carraio, le aree scoperte, condominiali, non date in proprietà agli alloggi privati, i corridoi e i corselli carrabili al 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, adibiti ad uso comune.
- Con la precisazione che le aree verdi prospicienti gli alloggi, verranno individuate catastalmente, frazionate e date in proprietà agli alloggi del piano terreno

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 sminuiscano il valore economico del bene, 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, per garantire la classificazione "antisismica" del fabbricato.

- le quote di scavo, sono definite dal progetto architettonico; il terreno è stato oggetto di studio Geognostico, le fondazioni sono stati progettate 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.
- Sul terreno di sbancamento verrà posto in opera tessuto non tessuto, con uno strato sabbioso
- le fondazioni saranno del tipo "a trave rovescia" costituite da travi continue, 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.
- . Una soletta in c.l.s. armato, avrà funzione di collegamento e piano di posa delle pavimentazioni.
- la struttura verticale in "muratura armata" è caratterizzata da blocchi "cassero" pre-isolati internamente ed esternamente con muro continuo in CA dello spessore di circa 20 cm. mentre il vano scala-ascensore, verrà realizzato con pareti in cemento armato. E' previsto l'utilizzo di pilastrature in CA a corredo delle murature armate. Le strutture orizzontali, saranno realizzate con solai semi-prefabbricati, costituiti da pannelli di PREDALLES 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. come sopra.
- 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.

- La copertura dell'edificio è prevista nella tipologia semi-piana, verrà realizzata, con soletta in c.l.s. per 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 su idonei supporti, l'antenna condominiale per la ricezione dei canali TV-SAT sarà fissata al vano all'extra corsa
- E' prevista l'installazione di impianto "linea vita" per la sicurezza degli operatori
- I tamponamenti, ove non realizzati con muratura armata, saranno realizzati "a secco", con struttura metallica, doppio isolamento interno-esterno con pannelli isolanti ad alte prestazioni energetiche;
- le pareti del vano scale avranno coibentazione interna, realizzata in pannelli di polistirene ad elevata densità e lastre di cartongesso.
- Tutte le pareti perimetrali, saranno finite all'interno con due lastre di cartongesso, su struttura metallica, con all'interno un materassino di lana di minerale.
- Le pareti interne agli alloggi, saranno realizzate con pannelli di cartongesso, con struttura metallica da 75/110 mm, con interposta lana minerale, atti a soddisfare e migliorare i requisiti di isolamento acustico;
- le pareti dei bagni e delle cucine, saranno costituite da pannelli "rinforzati" atti a sostenere i pensili, dati con adeguata certificazione.
- Le pareti poste a divisoria delle singole unità immobiliari, saranno costituite da doppia struttura con interposto materiale fonoassorbente atto a soddisfare i requisiti di legge.
- Sono previsti controsoffitti in cartongesso su struttura metallica, che permettono il facile posizionamento dei punti luce a soffitto, altrimenti di impossibile realizzazione, per la presenza delle travi strutturali,
- le rampe scala, potranno, a discrezione della D.L rivestite con pietra locale, marmo o lastre ceramiche in monocottura;
- i ballatoi saranno pavimentati con piastrelle in gres ceramico porcellanato o marmo.
- 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, le pareti divisorie fra le autorimesse ed i locali confinanti, saranno realizzate con spessore di cm 12 resistenti al fuoco, come da normativa.

2.2 DESCRIZIONE DELLE OPERE COMPLEMENTARI

MASSETTI E SOTTOFONDI

La stratigrafia a pavimento nei locali abitabili, è così prevista:

Massetto alleggerito con cemento cellulare a copertura degli impianti, spessore 8/10 cm circa;

Tappetino acustico da 8 mm, compresa bandella perimetrale sulle murature;

Sottofondo tradizionale in sabbia e cemento, a copertura dei pannelli radianti, tirato a frattazzo per pavimenti da posarsi ad adesivo;

Pavimento (vedi sezione pavimenti).

TUBAZIONI E SCARICHI:

Tutte le tubazioni, scarichi e adduzioni, saranno contenute in condotte verticali "cassonetti" facilmente individuabili, le montanti per le adduzioni vengono posizionate in un cunicolo verticale ispezionabile dai ballatoi. Le colonne verticali di scarico, saranno realizzate con tubazioni silenziante e ove possibile fasciate con lana di roccia, quelle orizzontali appese al soffitto del piano seminterrato saranno a tenuta stagna e verranno dotate di ispezione. 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 e valvola di non-ritorno in apposito pozzetto d'ispezione. I chiusini sulle aree cortilizie, saranno in cls carrabile con caditoie in ghisa. 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 dei vani scale, saranno realizzati con due mani di malta bastarda tirata a frattazzo con inserimento di paraspigoli metallici, sulle pareti in muratura.

La finitura, sulle pareti o contropareti in "cartongesso" sarà realizzata con speciale rasante, come da disciplinare di finitura, della ditta fornitrice

RIVESTIMENTI ESTERNI:

A scelta della D.L. le facciate, o parte delle stesse, potranno essere rivestite con lastre ceramiche a basso spessore.

ISOLAMENTI TERMICI:

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.

ISOLAMENTO ACUSTICO:

Il clima acustico è un ulteriore aspetto caratterizzante la qualità della vita quotidiana, a tale proposito, è stato sviluppato il progetto di "clima acustico" allegato al PdiC, dal quale non sono emerse particolari criticità della zona d'intervento. Le murature perimetrali, i serramenti ed i relativi cassonetti, rispondono ai requisiti richiesti. Al fine di ottenere il miglior abbattimento della trasmittanza acustica fra unità contigue, saranno adottate pareti composite a secco in grado rispettare i limiti di trasmittanza previsti.

-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, si avrà l'accortezza di lasciare "aria" fra il pavimento posato e le pareti, per tale motivo non vengono utilizzati 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 bituplastici 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".

Le murature perimetrali gettate entro terra, in cemento armato, verranno impermeabilizzate con guaina applicata a caldo e protette con pannelli in PVC bugnati.

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

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 di una linea di ancoraggio costituita, da cavo armonico teso su piantoni in acciaio opportunamente fissati o da ganci puntuali, come da apposito progetto.

PARAPETTI:

I balconi sono protetti da parapetti, che saranno costituiti, da fioriere prefabbricate in cls e ringhiere metalliche a stecche verticali, atte a sopportare la spinta orizzontale.

Le ringhiere delle scale, e i parapetti in genere, saranno realizzati in tubolari metallici a stecche verticali, a favore della sicurezza; tutte le opere in ferro, saranno zincate e verniciate.

2.3 DESCRIZIONE DELLE OPERE DI FINITURA

Le aree esterne comuni sono consegnate complete in ogni loro parte, coerentemente con le previsioni di progetto. I materiali di pavimentazione, le recinzioni, i corpi illuminanti, il verde, gli impianti di irrigazione, gli accessori e i complementi di arredo urbano sono elementi, in quanto rappresentanti un unicum architettonico e funzionale, scelti insindacabilmente dal Progettista, e dal Direttore Lavori, non modificabili se non previo accordo con gli stessi.

Tutti i materiali di capitolato, di seguito descritti, potranno essere scelti dalla campionatura messa a disposizione 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, non saranno mai di livello inferiore a quanto rappresentato.

E' data facoltà ai promissari acquirenti di operare scelte extra-capitolato, secondo le modalità previste al successivo paragrafo "VARIANTI"; non saranno ritenuti validi preventivi concordati direttamente con i singoli fornitori.

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 antisdrucchiolo 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. L'acqua piovana sarà raccolta con canaline in acciaio e convogliata in scarichi verticali allacciati alla rete delle acque bianche.

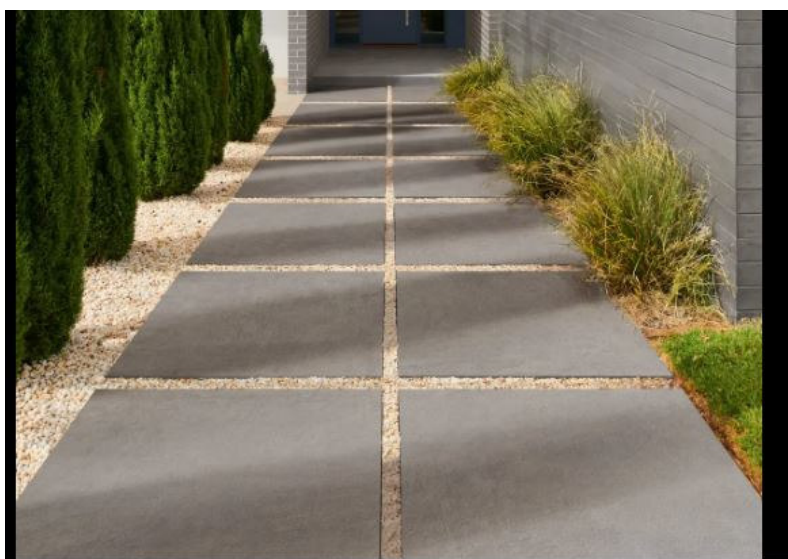
-Le pavimentazioni di tutte le zone abitabili, sono previste in piastrelle ceramiche in monocottura o gres-ceramico porcellanato di grandi dimensioni fino a cm. 60 x 120; in vari colori e finiture, posati a colla su sottofondo, in senso ortogonale con fuga da 2 mm. complete di stuccatura.

Al fine della quantificazione degli extra-capitolato, viene fissato un prezzo d'acquisto del materiale pari ad € 65,00 al mq sul listino ufficiale delle primarie aziende ITALIANE scelte in capitolato.

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

Al fine della quantificazione degli extra-capitolato, viene fissato un prezzo d'acquisto del materiale pari ad € 65,00 al mq sul listino di primaria azienda produttrice ITALIANA. Le immagini riportate sono significative del livello di gamma, non sono da considerarsi vincolanti per lo specifico prodotto.

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. Alla consegna degli alloggi, verrà lasciata una piccola scorta, per ogni tipo di materiale utilizzato.



BATTISCOPIA:

Sono 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 o marmo a scelta della Direzione Lavori.

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

CASSETTE DI SICUREZZA:

Alla consegna dell'unità viene fornita una cassetta di sicurezza con serratura a combinazione, di capacità circa 10/12 litri. Del Tipo "A MOBILE" da tassellare su una parete portante

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; saranno pertanto provvisti della certificazione del produttore

Sono previsti telai a vetri in ALLUMINIO ad alta efficienza, doppio vetro, a una o più ante, anche semi-fisse, forniti con monoblocco termo-isolante con spalla termica e telaio a filo muro interno, cassonetto termoisolante a tunnel, posto nello spessore del muro, avvolgibile in ALLUMINIO, completi di pannello inferiore rimovibile per gli interventi manutentivi. La movimentazione delle tapparelle sarà automatizzata, servoassistita da motori elettrici, posti all'interno del cassonetto e comandabile dal quadro domotico. I colori, in quanto elementi di facciata, verranno scelti dalla Direzione Lavori.

Le vetrate delle zone giorno, saranno scorrevoli oltre i 2 ml di larghezza e ad anta quelle inferiori, con vetri di sicurezza, saranno provviste di oscuramento esterno con tapparelle in alluminio dotate di servoassistenza motorizzata.

I telai avranno profilo minimo di 75 mm. cerniere in acciaio, saranno dati completi di ferramenta e maniglie in alluminio anodizzato, nel profilo del telaio sono ospitate le guide per le ZANZARIERE, ad azionamento manuale, ad apertura verticale alle finestre e orizzontale nelle porte – finestra. 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 elettroserratura.

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, data con predisposizione alla motorizzazione (rinforzi strutturali e linea elettrica completa) escluso motore elettrico. Le porte di accesso, alle cantine avranno struttura e pannellatura metallica zincata e verniciata, complete di griglie di areazione e serratura. L'accesso alla copertura, avverrà con scala retrattile, fornita in blocco con la botola posizionata sulla copertura dell'ultimo ballatoio. Per motivi di sicurezza, antincendio, non sono previste e, non potranno essere richieste, uscite dirette dai locali autorimessa ai corridoi del piano interrato.

SERRAMENTI INTERNI:

I portoncini d'ingresso agli alloggi, ad una partita con apertura nominale di cm. 90, avranno caratteristiche "antiefrazione", realizzate con telaio e doppia lastra in acciaio, serratura a quattro punti di chiusura, con cilindro e chiave mappata "europea", saranno rivestite sul lato scala, con pannellatura a disegno e finitura scelto dalla Direzione Lavori e sul lato interno con pannello in laminato, con la stessa finitura delle porte scelte; saranno dotate di "occhio magico" e limitatore di apertura. Viene fissato un prezzo di listino di acquisto complessivo pari ad € 1200,00 cadauna, in caso di scelta fuori-capitolato con caratteristiche particolari. Le porte interne, con apertura ad anta e passaggio nominale di 70 e 80 cm. avranno telaio in legno con struttura interna in alveolare, pannelli di finitura in laminato nei colori e tipologie del capitolato messo a disposizione presso il fornitore SABA-PARMA PORTE, complete

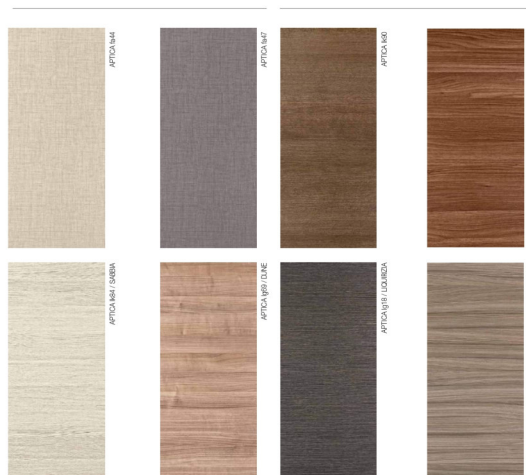
di ferramenta, con cardini a scomparsa, serratura magnetica, con maniglie in alluminio satinato o lucidato. Per eventuali extra, viene fissato un prezzo di listino di acquisto complessivo pari ad € 600,00 cadauna



/



/ 22 /



/ 23 /



...

TINTEGGI:

le facciate, saranno in parte rivestite con piastrelle ceramiche, ed in parte tinteggiate con materiali sintetici resistenti alle intemperie, tipo silicati o similari

Le ringhiere, le parti metalliche e le opere in ferro in generale, saranno trattate con zincatura a caldo 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, saranno extra-capitolato.

Le pareti dei bagni, non rivestite, saranno trattate con vernice lavabile o a smalto in sostituzione del rivestimento ceramico

Il vano scala, sarà finito con pittura lavabile fino a soffitto

Le pareti e i soffitti del piano interrato, 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 un'unica rete di ricezione di ogni palazzina, facente capo ad una centralina che ricevuto il segnale digitale e satellitare, lo amplifica e lo trasmette 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 modalità di trasmissione dei segnali.

Ad oggi, sono previste l'installazione delle antenne per la ricezione dei segnali digitali e la parabola per la ricezione dei segnali satellitari.

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 con le diramazioni ai singoli alloggi. All'interno degli alloggi, verranno poste in opera le canalizzazioni, le scatole e le prese previste al successivo capitolo IMPIANTI

ALLACCIO ELETTRICO:

L'allaccio dalla rete dell'Azienda fornitrice IREN 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; il contatore sarà anche dedicato alla misurazione dell'energia immessa in rete, prodotta dall'impianto Fotovoltaico. Tutte le autorimesse saranno dotate di tubazioni 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 interrato; a valle del contatore, prima dell'addolcitore condominiale, verranno posti in opera gli stacchi per le utenze dei giardini con contatori dedicati, per ogni area verde privata. Dall'addolcitore partirà una colonna montante con gli stacchi ed i sotto-contatori privati per ogni alloggio, posti nel cavedio del vano scale.

La società ha inoltrato richiesta al Comune, alla Provincia e all'Autorità di Bacino per la realizzazione di un POZZO AD USO IRRIGUO CONDOMINIALE; qualora autorizzato verrà dato con pompa sommersa ed allaccio ai contatori sopra-menzionati
ANTINCENDIO:

il complesso sarà dotato d'impianto antincendio ad acqua, con la posa di due manichette al piano interrato, detto impianto, sarà collegato direttamente alla rete di distribuzione, con apposito contatore, senza riduttore di pressione e con il diametro previsto nel progetto di prevenzione incendi.

IMPIANTO CHIAMATA VIDEOCITOFONICA:

All'ingresso del complesso, è prevista l'installazione di una pensilina di protezione dalle intemperie, sul muro di recinzione, verrà posta in opera una pulsantiera in acciaio inox, con campanelli di chiamata codificati e la telecamera grand'angolare a grande definizione; all'interno di ogni alloggio verrà posizionato il ricevitore “videocitofonico” con schermo a colori e comando di apertura, una seconda pulsantiera di chiamata codificata, senza telecamera, verrà posta su ogni ingresso al vano scale.

IMPIANTO ELETTRICO E ILLUMINAZIONE CONDOMINIALE:

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

Dal quadro condominiale, ove saranno alloggiate le protezioni, partiranno le linee di servizio delle varie utenze quali cancelli, ascensore, antenne, pompe di sollevamento, pozzo, illuminazione vani scale, androni gioco bimbi e illuminazione esterna, che prevede, l'installazione punti luce da esterno, posti a terra, 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 punti luce "a striscia led" a parete per l'ingresso al piano terreno, per ogni ballatoio di piano e per ogni rampa di scale, oltre a punti luce a parete per la zona ingresso e corridoio del piano seminterrato; impianto dedicato occorrente per il locale ed il vano corsa ascensore.

PROTEZIONE SCARICHE:

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 dall'Ing. Marzio Dall'Orto, depositati all'Ufficio preposto del Comune di Parma, che ne ha verificato la rispondenza alle normative vigenti. L'installatore, a fine lavori fornirà le certificazioni di conformità, lo schema degli impianti ed una esaustiva documentazione fotografica per l'individuazione delle tubazioni eseguite sotto traccia, i manuali d'uso e manutenzione degli apparati e quant'altro necessario per l'utilizzo degli impianti.

Per il miglior funzionamento dell'impianto radiante, abbiamo previsto l'installazione di un "addolcitore" Condominiale, ubicato al piano interrato, dopo il contatore dell'Azienda erogatrice.

Come accennato, abbiamo adottato una tipologia d'impianto di riscaldamento costituito da una centrale di derivazione dalla linea del Teleriscaldamento, con sistema di miscelazione, dosatori di additivi e pompe di mandata e ricircolo, sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria. Non è previsto l'utilizzo di fonti energetiche fossili.

Il sistema di riscaldamento adottato prevede l'utilizzo di pannelli radianti ad acqua calda, sottopavimento. 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 è integrato da un elemento radiante "TERMOARREDO" tubolare verticale funzionante ad energia elettrica; i punti di forza del sistema si possono riassumere in:

- efficienza e benessere ambientale, dovuto alla distribuzione dell'acqua calda a bassa temperatura
- controllo delle temperature di ogni singola stanza con "termostato ambiente"
- praticità perché consente libertà di utilizzo, avendo adottato misuratori di consumo ed elettro-valvole di chiusura per ogni utenza
- convenienza perché avendo predisposto un involucro molto performante, le dispersioni sono ridotte al minimo. Ogni locale, bagno escluso, sarà dotato di termoregolazione autonoma.

La produzione di acqua calda sanitaria, avviene mediante la miscelazione dell'acqua del teleriscaldamento, con scambiatore dedicato, dal quale si diparte la linea di alimentazione delle utenze intercettate dall'unità di misurazione, posta nel vano tecnico.

RAFFRESCAMENTO, di tipo AUTONOMO, prevede l'installazione di una unità esterna a pompa di calore, con inverter, con canalizzazione per il gas di raffreddamento, tubazione di scarico delle condense e SPLIT di ventilazione a parete. L'impianto potrà beneficiare dell'utilizzo dell'energia elettrica prodotta dai pannelli fotovoltaici.

La pompa di calore, in modalità inverter, con modalità deumidificatore, può nel caso essere utilizzata per incrementare o parzializzare l'utilizzo del sistema di riscaldamento a pannelli radianti.

Sono previsti SPLIT per ogni singolo ambiente ad esclusione dei bagni e delle cucine.

L'impianto idrico prevede, un allaccio di acqua calda e fredda per la cucina, con attacchi lavello e lavastoviglie; un attacco lavatrice/asciugatrice per ogni bagno, 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, VASO – BIDET-, cassetta di cacciata ad incasso con coperchio in pvc, bianco o "acciaio", PIATTO DOCCIA 70/80/90x90/120 in materiale composito, o in ceramica, con RUBINETTERIE a miscelatore a dischi ceramici monocomando. Sono dati di capitolato, indifferentemente, elementi a terra tipo "filo muro" o sospesi, con la precisazione che il telaio in acciaio di sostegno verrà contabilizzato negli extra-capitolato. Non è prevista la fornitura del lavandino. L'eventuale mobile bagno, se installato prima della consegna, dovrà essere commissionato alla SER.CA.L. Costruzioni srl, ed alla stessa pagato negli extra-capitolato, con applicazione dell'IVA di riferimento. L'Acquirente che intendesse ordinarlo e pagarlo direttamente al fornitore, dovrà preventivamente concordare i costi per l'istallazione con l'Idraulico incaricato per l'esecuzione degli impianti, sollevando la SER.CA.L. Costruzioni srl da ogni responsabilità. Il campionario, sarà disponibile presso il fornitore indicato dalla Società venditrice. Vengono di seguito, rappresentate le tipologie di sanitari, piatto doccia e rubinetterie previste dal presente capitolato con un costo di fornitura a listino, valutato complessivamente in € 3.000,00 per ogni bagno. L'Acquirente potrà portare tale somma a scomputo delle eventuali varianti contabilizzate dal fornitore, se superiori a tale importo, non potranno essere richieste restituzioni per importi inferiori o mancata fornitura.



IDEAL STANDARD serie CONNECT



IDEAL STANDARD serie TESI



IDEAL STANDARD –serie ESEDRA



GEBERIT –serie SMYLE





Paffoni



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

IMPIANTO ELETTRICO:

L'impianto elettrico generale condominiale e quelli previsti a servizio delle singole unità immobiliari prevedono le seguenti dotazioni:

Quadro Generale Parti Comuni interne ed esterne, installato in apposito spazio nel cantinato condominiale; Quadri Centrali Termiche, posizionati all'interno delle stesse Quadro Interruttore Generale Alloggio, installato nelle immediate vicinanze del contatore Enel, dimensionato per una potenza singolo alloggio fino a 6 kW; Linea montante di alimentazione alloggio in partenza dal Quadro suddetto; Impianto videocitofonico con l'unità di ripresa esterna, dotata di telecamera ad alta definizione a colori e contenete la pulsantiera dei campanelli, posizionata in prossimità del cancello pedonale; in corrispondenza delle vetrare d'accesso agli androni sono posizionate le pulsantiere di ripetizione chiamata; le postazioni interne, dotate di monitor a colori, sono dotate di tutti i pulsanti d'apertura necessari. In corrispondenza dei portoncini d'ingresso alle abitazioni sono posti i campanelli di chiamata

Impianto di messa a terra ed equipotenzialità; valutazione della protezione dalle scariche atmosferiche generale di complesso;

Impianto di illuminazione delle parti comuni è suddiviso in zone attivate da appositi rivelatori di presenza/passaggio oppure da pulsanti luminosi con temporizzazione.

Impianto di illuminazione del percorso pedonale esterno è realizzato mediante corpi illuminanti, con accensione crepuscolare

I corpi illuminanti sono scelti dal Progettista senza possibilità di personalizzazione del Cliente.

Impianto di apertura automatizzata del cancello carraio: è realizzato mediante motorizzazione elettrica, comandata da radiocomandi bidirezionali (due per ogni unità) e da Linea di alimentazione specifica per la cantina e l'autorimessa;

ALLOGGI:

Quadro Elettrico Generale interno all'Alloggio, installato nelle immediate vicinanze dell'ingresso dell'unità e costituito da un centralino in poliestere da incasso a parete; l'impianto 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 estratto dalla tabella A, con l'impiego di materiali della ditta TICINO serie LIVING NOW, VIMAR EIKON XT compatibili e implementabili con sistemi di domotica. 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; è contemplato anche il collegamento "punto di parallelo" dell'impianto fotovoltaico, oltre al contatore di riconsegna; le dotazioni di capitolato prevedono:

- 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 -c antine 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

Viene dato a capitolato, Impianto domotico di base, composto da centralino posizionato nei pressi della porta d'accesso, con modulo di apertura/chiusura dei sistemi oscuranti esterni; il sistema è ampliabile come extra-capitolato.



IMPIANTO D'ALLARME

Verrà, se richiesto, dato con tubazioni sotto traccia, fili di trasmissione e cablaggi, da ogni punto d'entrata porta ingresso, finestre e porte-finestre, alla centralina di comando, della ditta INIM, come da immagine, touch screen gestibile da remoto. Oltre ai contatti verrà data possibilità, come extra-capitolato, d'implementazione con sensori volumetrici.

L'impianto potrà essere scelto del tipo "senza fili" trasmissione radio, con rilevatori volumetrici e centralina elettronica.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO:

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. GLI IMPIANTI INDIVIDUALI avranno potenze comprese fra i 2 e 3 kw/h a secondo delle dimensioni dell'alloggio.

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

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.

2.5 DESCRIZIONE DELLE FINITURE VANO SCALE

PARETI E PAVIMENTI:

La pavimentazione delle rampe scale, potranno essere come detto, gres caramico o, in alternativa, in pietra naturale o marmo. E' previsto battiscopa dello stesso materiale.

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.

ASCENSORE:

Fornito da primaria azienda del settore, avrà funzionamento automatico, a fune con motore a parete, 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 porte di piano, saranno in acciaio inox satinato.

2.6 DESCRIZIONE DELLE OPERE ESTERNE

CANCELLATE E RECINZIONI:

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 e due telecomandi, 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 di ingresso, verrà posta in opera una recinzione costituita in parte da muratura in CA ed in parte con cancellata in ferro verniciato, sul quale trovano alloggio le cassette postali e la pulsantiera. Il cancello pedonale sarà protetto con una pensilina metallica con apposita struttura; sono presenti due cancelli carrabili, uno ad anta ed uno scorrevole, per accesso alle autorimesse interrato ed ai posti auto "a raso". La zona ingresso, esterna al complesso, avrà corselli pedonali pavimentati in autobloccante o pietra, abbellita da aiuole e fioriere

Le recinzioni su tutti i lati esterni del comparto d'intervento, saranno realizzate con siepe sempre-verde e rete metallica plastificata, posta all'interno della proprietà: così come per tutto il quartiere. Stessa soluzione viene adottata per la divisione delle aree verdi private e condominiali.



PAVIMENTAZIONI ESTERNE:

Tutte le aree pedonali e carrabili, saranno pavimentate con elementi prefabbricati “autobloccanti” in cls pressato, in grandi formati, contenute fra cordoli di cls vibrato posati su fondazione in cls e rinfiacati, o in pietra a discrezione della DL. Le aree carrabili e gli stalli di parcheggio esterno, saranno del tipo “DRENANTE” Il colore e il modello 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 al decoro; verranno consegnate livellate con terreno vegetale, zappate e seminate, complete d'impianto d'irrigazione con allaccio al pozzo Condominiale (se autorizzato) o alla rete pubblica, con centralina di comando completa dell'impianto elettrico.

Saranno messe a dimora le siepi a delimitazione perimetrale e gli arbusti previsti in progetto completi d'impianto d'irrigazione “goccia a goccia”.

L'ingresso al condominio sarà abbellito da aiuole e siepi, realizzate a coronamento dei percorsi, con varie essenze e messa a dimora degli arbusti previsti in progetto, il tutto dato finito e completo dell'impianto d'irrigazione goccia a goccia. Le aree destinate a giardino “condominiale” verranno consegnate livellate con terreno vegetale, zappate e seminate, complete d'impianto d'irrigazione con allaccio al pozzo Condominiale (se autorizzato) centralina di comando completa dell'impianto elettrico.

Il VERDE, è stato utilizzato come elemento architettonico, che caratterizza le facciate dell'intervento; a tale proposito, sono state inserite sulle logge, una grande quantità di fioriere e, posizionate in appositi contenitori, con impianto di irrigazione goccia-goccia, con l'obbligo di mantenimento del verde delle fioriere; saranno a carico del Condominio i costi di manutenzione degli alberi e dei relativi impianti di irrigazione.

ZANFREE:

sul perimetro del complesso, verrà messo in opera un impianto, condominiale, “antizanzare”, con tubazioni, inserite nelle siepi e ugelli con emissione di sostanze repellenti naturali; l'impianto sarà controllato da apposita centralina posta in locale condominiale.

CAPITOLO 3

3.1 CONDIZIONI CONTRATTUALI

TEMPI DI COSTRUZIONE E CONSEGNA:

L'inizio dei lavori è previsto nel giugno 2025 e, salvo casi di forza maggiore, calamità, scioperi o persistente maltempo, con la consegna del fabbricato e delle unità immobiliari finite ed abitabili, entro settembre 2027.

AMMINISTRAZIONE ACCATASTAMENTI:

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. L'Amministratore provvederà a stilare il regolamento condominiale e le tabelle millesimali, di proprietà e di condominio, i cui costi verranno anticipati dalla Società Venditrice e, verranno rimborsati all'atto del rogito, unitamente alle spese per il frazionamento e l'accatastamento delle unità immobiliari oltre ai costi di allaccio delle utenze, con la precisazione che i costi di attivazione, saranno dovuti dagli acquirenti direttamente alle aziende erogatrici.

Con la sottoscrizione del preliminare, si dà atto e si accetta la procedura proposta e l'impegno a corrispondere, prima del rogito d'acquisto, il rimborso spese, che viene fin d'ora quantificato in € 4.000,00 (oltre IVA) per ogni alloggio ed € 500,00 (oltre IVA) per ogni autorimessa o posto auto.

VARIANTI E SERVITU':

Ai fini della più corretta esecuzione dell'opera e dell'ottemperanza a norme cogenti, potrebbero prospettarsi, nel corso della realizzazione dell'intervento edilizio, la necessità e/o l'opportunità di realizzare varianti, di costituire servitù e rilasciare atti d'obbligo e/o vincoli a favore di Enti gestori di utenze di pubblica utilità occorrenti per l'allacciamento dell'immobile alle reti dei servizi medesimi, nonché a favore del Comune per il rilascio o la conferma dei permessi di costruire e degli altri titoli di agibilità tutti inerenti il complesso immobiliare; varianti, servitù, atti d'obbligo e/o vincoli che ad oggi non è possibile predeterminare in considerazione dell'attuale stato di avanzamento dei lavori.

VARIANTI – SCORPORI – ACCESSO AL CANTIERE

L'Acquirente 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 valuta l'ammissibilità in relazione alla natura delle richieste modifiche e ai tempi della loro esecuzione, in rapporto all'ottenimento di eventuali varianti al progetto assentito.

Analogamente alle varianti di capitolato, l'esecuzione di eventuali modifiche distributive è subordinata alla preventiva sottoscrizione di un preventivo di spesa, da regularsi con assegno bancario o circolare per metà in sede di sottoscrizione del preventivo stesso e per l'altra metà in sede di consegna delle unità

Non sono consentiti scorpori di alcun genere, o diversi fornitori, rispetto a quanto contemplato nel presente Capitolato

Per motivi di sicurezza è vietato ai Clienti l'accesso al cantiere, fatto salvo il benessere e l'accompagnamento di un soggetto designato dalla Direzione Lavori.

Gli Artigiani e gli operai in genere che lavoreranno nel cantiere devono avere rapporti di lavoro esclusivamente con l'Impresa Appaltatrice

3.2 GARANZIE:

POLIZZA FIDEJUSSORIA e POLIZZA DECENNALE POSTUMA

l'Acquirente è tutelato dalle vigenti leggi in materia di acquisto di unità immobiliari abitative. La Società venditrice, garantisce con polizza fidejussoria di primaria Assicurazione, tutte le somme versate a titolo di caparra e ad acconto prezzo, fino alla data della venuta in possesso delle unità immobiliari acquistate, con rogito Notarile.

La Società venditrice, in ottemperanza agli impegni di legge, al completamento dei lavori e, al momento del rogito, 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.

Parma il giorno

Parte promittente Acquirente

Parte promittente Venditrice

per SER.CA.L. Costruzioni s.r.l.

