



Borgo degli Azzarri

* * * * *

Capitolato
Descrittivo
delle Opere

Posizione

Reggio Emilia – Frazione di Gavassa
Via degli Azzarri, 11

Ufficio Vendite



QUADRO
IMMOBILIARE

DESCRIZIONE DELLE OPERE

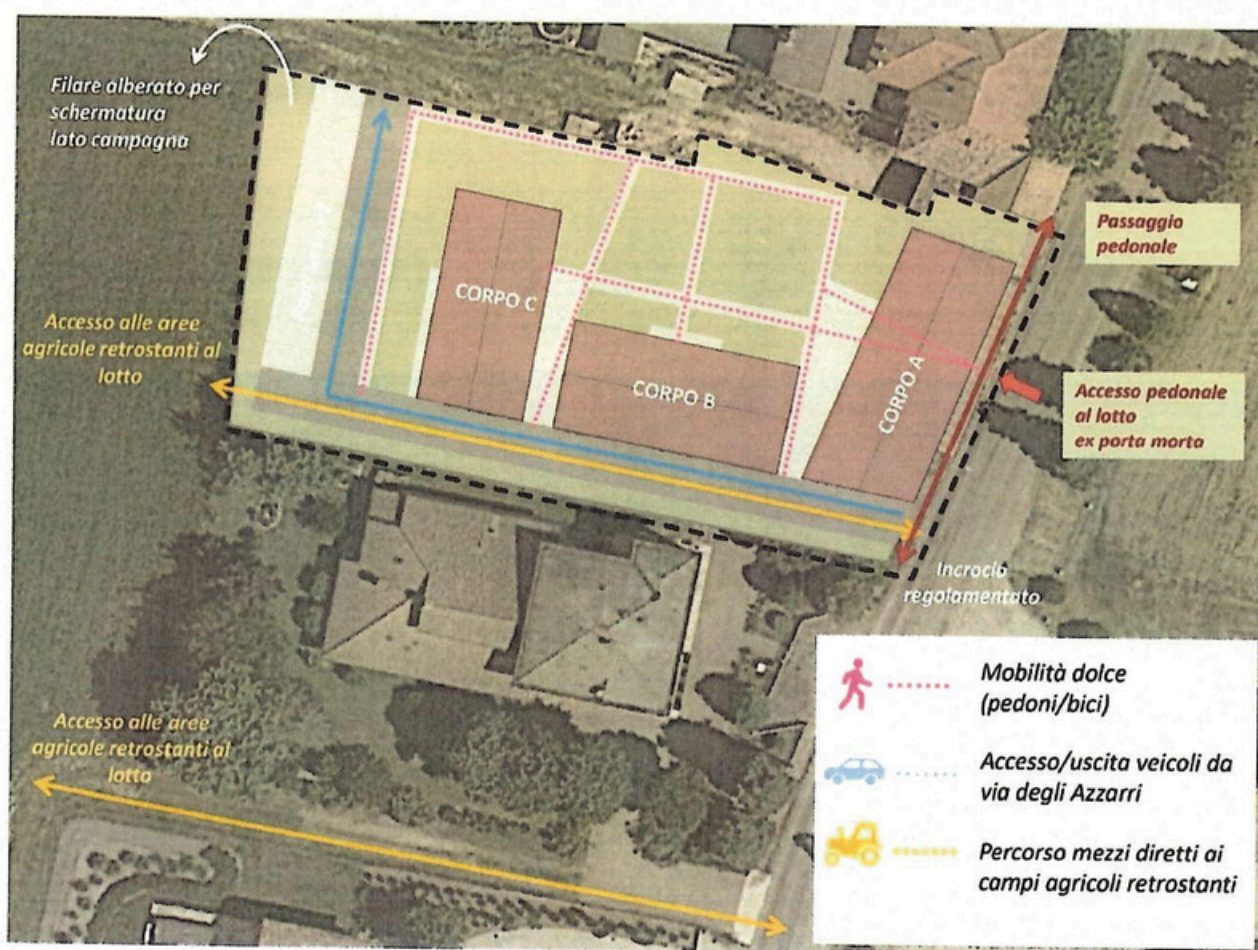
La descrizione dei lavori, riportata nel presente capitolato, s'intende sommaria e schematica, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali e le caratteristiche dell'intervento.

In sede di progettazione esecutiva delle opere, potranno essere apportate varianti o modificazioni nelle soluzioni strutturali e nelle scelte dei materiali indicati nella presente descrizione ogni qualvolta la Direzione Lavori (D.L.) lo ritenga necessario per una migliore condotta dei lavori e per il raggiungimento di un risultato finale corretto e qualitativamente valido.

La presente descrizione, per quanto concerne le strutture, i muri di tamponamento, gli isolamenti termici, le impermeabilizzazioni, gli impianti tecnici, prevede le più recenti e valide soluzioni tecnologiche.

La società FDS COSTRUZIONI SRL è lieta di presentare il progetto per la realizzazione di un **nuovo complesso edilizio residenziale** situato in **Via degli Azzarri – Frazione di Gavassa – Comune di Reggio Emilia**.

Percorsi e accessi



Caratteristiche del Progetto

Il complesso sarà composto da **tre distinti corpi di fabbrica**, sviluppati secondo un'impostazione architettonica che, come dicevamo, rispecchia i principi della **tradizione costruttiva locale**, reinterpretati in chiave moderna. Complessivamente, saranno realizzate **10 unità abitative**, progettate per offrire **spazi funzionali, luminosi e confortevoli**, rispondendo alle esigenze di abitabilità contemporanea.

A servizio delle residenze verranno inoltre realizzate **autorimesse private** e un'adeguata dotazione di parcheggi privati ad uso pubblico.

Approccio Architettonico e Integrazione Paesaggistica

Il progetto trae ispirazione dalla **morfologia degli edifici tipici dell'edilizia rurale**, riprendendone gli elementi distintivi come:

- **Proporzioni armoniose e volumi ben equilibrati**
- **Materiali tradizionali reinterpretati in chiave moderna**, con largo impiego di elementi naturali come il laterizio, il legno e la pietra
- **Coperture a due falde e finiture coerenti con il paesaggio circostante**, per garantire una continuità estetica con il contesto territoriale

Nonostante il forte legame con la tradizione, il progetto introduce **un'accezione contemporanea**, visibile nelle **soluzioni tecnologiche avanzate**, nell'ottimizzazione degli spazi interni ed esterni e nell'attenzione alla sostenibilità ambientale.

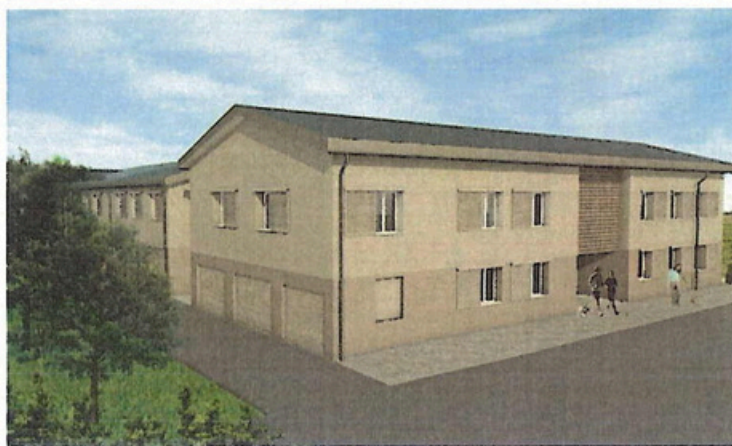
Sostenibilità e Innovazione

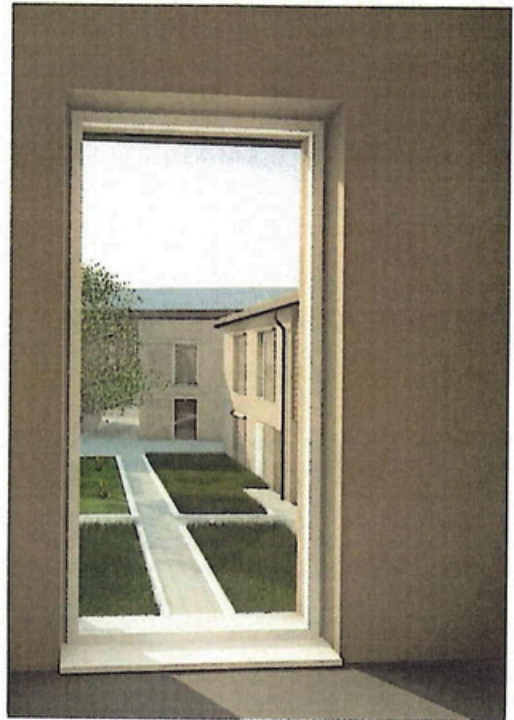
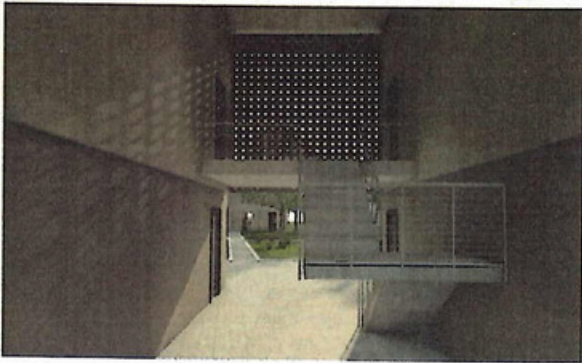
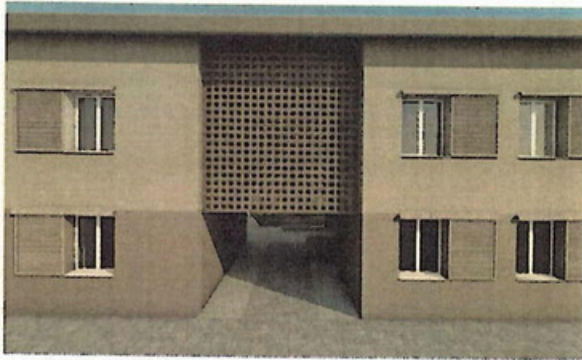
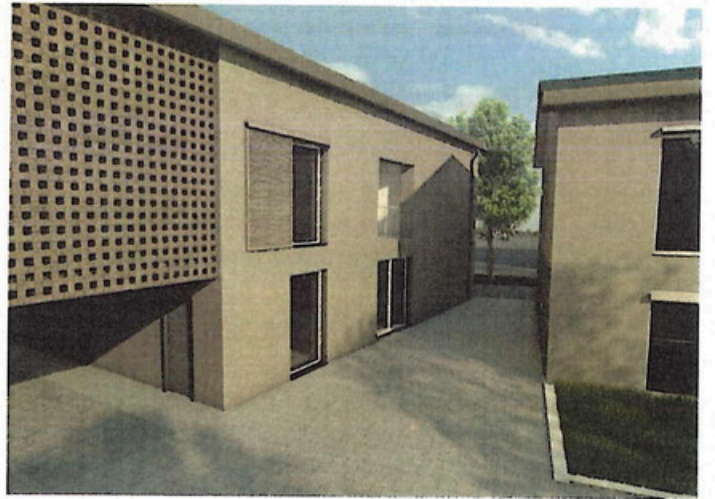
Particolare attenzione è stata posta agli aspetti di **efficienza energetica e sostenibilità**, con l'adozione di tecnologie all'avanguardia, tra cui:

- **Sistemi di isolamento termoacustico**, per un comfort abitativo ottimale
- **Impianti a basso impatto ambientale**, e soluzioni per la riduzione dei consumi energetici

**L'INTERVENTO NEL SUO COMPLESSO SARA' COSTRUITO SECONDO LE NORMATIVE VIGENTI IN
MATERIA DI:**

**ANTI-SISMICA
EFFICIENZA ENERGETICA - CLASSE A**





LA STRUTTURA

FONDAZIONI

Le strutture di fondazione saranno in cemento armato del tipo a platea e/o travi rovesce e cordoli, con dimensioni e profondità idonee alla natura del terreno ed alle sovrastanti strutture, secondo le relazioni di calcolo redatti da tecnici abilitati. I calcestruzzi armati saranno conformi alle normative vigenti; i ferri di armatura saranno del tipo Fe B 44K controllato, lavorato e sagomato come da disegni strutturali.

Esternamente le fondazioni verranno adeguatamente impermeabilizzate mediante posa in opera di doppia guaina armata posta a caldo o guaina liquida protetta da telo bugnato Dryn Gum o similare e successiva realizzazione di vespaio composto da ghiaia vagliata.

STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE

La struttura portante in elevazione sarà realizzata a telaio con pilastri e travi in cemento armato, gettato in opera. I calcestruzzi armati saranno conformi alle normative vigenti; i ferri di armatura saranno del tipo Fe B 44K controllato, lavorato e sagomato come da disegni strutturali.

SOLAIO INTERMEDIO

Il solaio di piano sarà realizzato con orditura principale latero-cementizia, calcolati per un sovraccarico totale (permanente + accidentale) di Kg. 450/mq oltre il peso proprio.

MURATURE, TRAMEZZE E ARCHITRAVI

Le murature di tamponamento perimetrali esterne saranno composte da blocchi di termo-laterizio alveolare, tipo Poroton o similare dello spessore di cm 25 o 30.

Le murature interne divisorie tra le singole unità immobiliari saranno composte da laterizio forato tipo Triplo-UNI, spessore cm 12 + isolante acustico + laterizio tipo Poroton spessore cm 20.

Le tramezze interne, i cassonetti degli scarichi e delle canalizzazioni verticali saranno realizzati in mattoni forati da cm 8 o 12 e saranno anche sporgenti dalle murature, anche se non esplicitamente riportati nei progetti architettonici.

Le tramezze interne, in corrispondenza delle pareti dove verranno posizionati i sanitari saranno in mattoni forati spessore cm 12.

Gli architravi saranno in laterizio d'ideone spessore e larghezza.

ISOLAMENTI TERMICI

Tutti gli alloggi saranno adeguatamente isolati dal punto di vista termico, conformemente a quanto previsto dalla Legge. Anche se non espressamente descritto fa fede il pacchetto normativo della Legge come depositato nel comune competente.

Tutte le pareti di tamponamento esterne in laterizio saranno adeguatamente coibentate con pannelli di polistirene espanso di idoneo spessore con sistema "a Cappotto".

La coibentazione del piano terra verrà garantita da idoneo isolamento secondo le indicazioni del progettista termotecnico.

La coibentazione dei solai intermedi sarà assicurata da un massetto di calcestruzzo alleggerito termoisolante a base di polistirolo, leca o foancem, di adeguato spessore a copertura degli impianti.

Logge e murature confinanti con le scale condominiali o private esterne verranno coibentate mediante posa in opera di pannelli rigidi di polietilene espanso di idoneo spessore ad eliminazione dei ponti termici.

Tutti i pilastri, le travi, le soglie e i davanzali saranno trattati con idonei accorgimenti indicati dal Progettista Termotecnico per l'eliminazione dei ponti termici.

Le variazioni ai pacchetti di coibentazione saranno in funzione delle caratteristiche dei materiali indicati nel fascicolo ex legge 10 e delle necessità esecutive.

ISOLAMENTI ACUSTICI

Alla base di tutte le pareti interne che poggiano sui solai sarà posata in opera idonea bandella di isolante acustico della Ditta Isolmat taglia-muro standard o strong (in funzione delle tipologie di muratura) o similare. All'interno di ogni stanza verrà inoltre posata idonea striscia desonorizzante perimetrale tecnica tipo Isolmat o similare.

Tra le pareti divisorie delle unità immobiliari verrà posato uno strato di isolante acustico tipo Isolmat di idoneo spessore.

Prima della posa del riscaldamento a pavimento, in corrispondenza del solaio intermedio (primo piano) verrà posato un materassino desonorizzante, ditta Isolmat Underspecial o similare.

TETTO, CAMINI, COMIGNOLI, LUCERNARI di ISPEZIONE E LINEA VITA

La copertura a due falde sarà realizzata con struttura portante totalmente in legno lamellare con travi, travetti e perlina a vista trattate con vernice ecologiche all'acqua, tinta a scelta della D.L.

La coibentazione sarà composta da idoneo isolante, di adeguato spessore, per la massima efficacia termica. L'impermeabilizzazione avverrà mediante posa in opera di guaina ardesiata o telo impermeabilizzate traspirante. Il manto di copertura sarà costituito da elementi in laterizio o cemento.

Il tetto sarà completato di tutti gli fiati e comignoli necessari.

L'accesso alla copertura sarà garantito da velux per ispezione posizionati in corrispondenza del vano scala condominiale.

In copertura verrà infine posato idoneo sistema di "Linea Vita" certificato per consentire le eventuali opere di manutenzione.

OPERE DI LATTONERIA

Canali di gronda, pluviali, copertine, scossaline e converse saranno in lamiera preverniciata, spessore 6/10 di adeguato sviluppo, tinta a scelta della D.L.

INTONACI e TINTEGGI ESTERNI

I vani interni degli alloggi saranno finiti con intonaco premiscelato con sovrastante malta di calce tirata al civile dello spessore medio di cm 1,5 circa.

I paramenti esterni saranno realizzati con cappotto termoisolante e finitura tipo intonaco civile.

La tinteggiatura esterna sarà con tinta a scelta della D.L. concordata con l'amministrazione comunale.

LE FINITURE

PAVIMENTI e BATTISCOPIA

Pavimenti dei locali di abitazione saranno realizzati in piastrelle di gres porcellanato 1° scelta, formati di varie dimensioni (ad esempio: 30x60 - 60x60 – 15x60), vari colori, posati a colla con fuga di 2 mm.

Le campionature saranno visibili presso la Ditta Fornitrice di fiducia della Società Venditrice. Il prezzo d'acquisto scontato è di 20 €/mq.

Maggiori formati, decori, così come pose particolari dei materiali sono da intendersi esclusi, quantificati a parte e a carico degli Acquirenti.

EFFETTO LEGNO



EFFETTO PIETRA o CEMENTO



I **battiscopa** degli alloggi, ove le pareti non siano rivestite, saranno in legno ramino, tinta noce o bianco, o in alternativa in ceramica, coordinato ai pavimenti. Le campionature saranno visibili presso la Ditta Fornitrice di fiducia della Società Venditrice.

Le **logge** saranno realizzate con pavimenti in grès porcellanato resistente al gelo a scelta della D.L. con relativo battiscopa in ceramica ove previsto.

Le **Autorimesse** saranno realizzati con pavimenti in grès porcellanato a scelta della D.L. con relativo battiscopa in ceramica.

RIVESTIMENTI

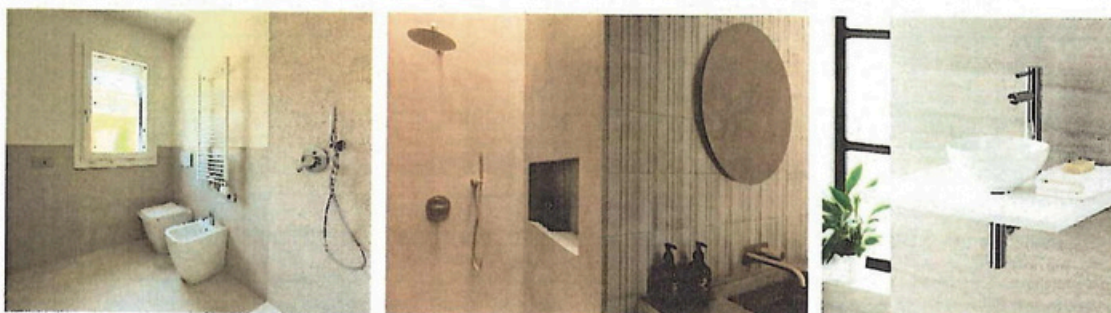
I rivestimenti delle cucine saranno in gres porcellanato di prima scelta, varie dimensioni (esempio: 20x50 - 30x60 - 60x60), posate a colla, per la sola fascia della parete attrezzata, con altezza di cm 80 a seconda del formato scelto ed ad una quota di cm 80 dal pavimento.



Le campionature saranno visibili presso la Ditta Fornitrice di fiducia della Società Venditrice. Il prezzo d'acquisto scontato è di 20 €/mq.

Maggiori formati, decori e profili metallici di finitura, così come pose particolari dei materiali sono da intendersi esclusi, quantificati a parte e a carico degli Acquirenti.

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in gres porcellanato di prima scelta, varie dimensioni (esempio: cm 20x50 - 30x60 - 60x60), posate a colla, fino all'altezza di cm. 120, fatta eccezione per le pareti delle docce che avranno un'altezza di cm 200/210 a seconda del formato scelto.



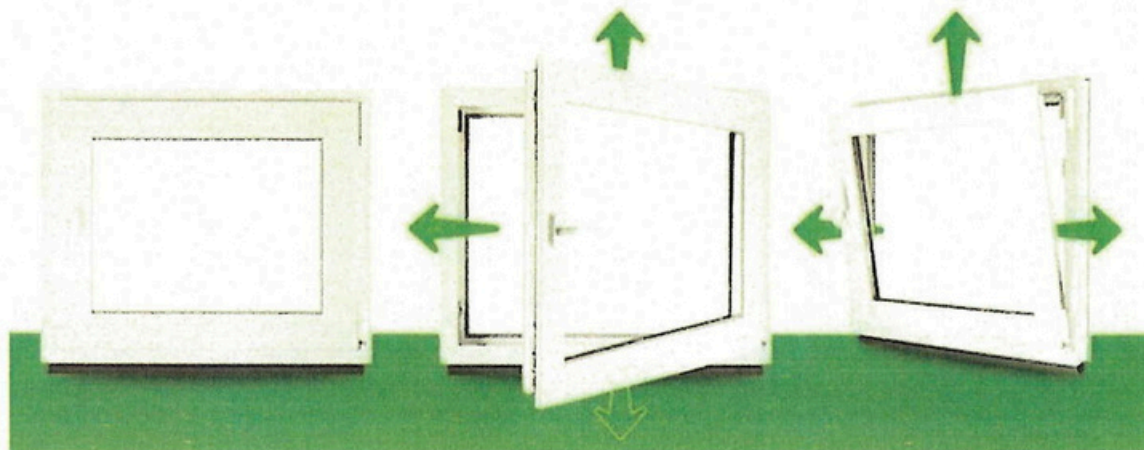
Le campionature saranno visibili presso la Ditta Fornitrice di fiducia della Società Venditrice.

Il prezzo d'acquisto scontato è di 20 €/mq.

Maggiori formati, decori e profili metallici di finitura, così come pose particolari dei materiali sono da intendersi esclusi, quantificati a parte e a carico degli Acquirenti.

SERRAMENTI ESTERNI

Infissi: Le finestre e le portefinestre ad una o più ante saranno realizzate con telai in PVC colore bianco, completi di ferramenta, vetri a camera ad alto abbattimento termico e acustico, completi di gocciolatoio, guarnizioni, ed ogni altro accessorio di corredo necessario. Il dispositivo dell'anta a ribalta sarà presente su tutti i serramenti. Le maniglie saranno in ottone o cromo satinato o similare a scelta della D.L. Saranno montati su controtelai e conformi ai disegni di progetto per tipologia, dimensioni e sistemi di apertura.



Zanzariere: A scomparsa nel serramento, a scatto nelle finestre e scorrevoli laterali con guida a pavimento nelle porta-finestre.

Scuretti: Le imposte esterne delle finestre e portefinestre saranno realizzate con scuretti scorrevoli in alluminio come da previsioni del Comune, verniciati in tinte a scelta della D.L., completi di tutta la ferramenta occorrente.

Porta d'ingresso agli alloggi: Sarà di tipo blindato, tipologia e modello a scelta della D.L., fonoisolante e coibentata, dimensioni standard, con spioncino e serratura a cilindro europeo con livello di sicurezza 3. Pannello esterno a scelta della D.L. e pannello interno coordinato alle porte interne. Pomello esterno e maniglia interna in ottone o cromo satinato a scelta della D.L.

Autorimesse: Il portone dell'autorimessa sarà realizzato in lamiera metallica verniciata del tipo basculante, forme e finiture in tinta RAL a decisione della D.L., serratura tipo Yale o similare.

Funzionamento manuale e predisposto per l'automazione.

Eventuali porte interne di collegamento con vani abitativi saranno a tenuta REI 60, colore e forma a scelta della D.L.

PORTE INTERNE

Le porte saranno in legno con anta tamburata, dello spessore di mm. 45, con ossatura in legno e riempimento a struttura alveolare, finitura laminata tinta noce, ciliegio, bianche o analoghe; saranno ad anta unica, cieche, lisce, complete di serratura incassata e maniglia tipo Milena o Garda con finitura in ottone o acciaio satinato o modelli similari. L'apertura sarà impostata su tre cerniere, color ottone o argento.

Poste in opera su falsi telai in abete, con cassonetti, stipiti e coprifili squadrate ad incastro impiallacciati della stessa essenza.

TINTEGGIATURA INTERNA

La tinteggiatura delle pareti e dei soffitti dei vani interni sarà eseguita a tempera colore bianco o tenue, monocromatico, fino a completa copertura.

OPERE IN MARMO E PIETRA

Le soglie delle porte d'ingresso, delle portefinestre e i davanzali delle finestre saranno in pietra naturale o marmo a scelta della D.L. che si riserva la scelta del materiale e del colore più idoneo alla durata e all'estetica dell'immobile oggetto del presente capitolato.

SCALE

Le scale condominiali e quelle private saranno realizzate in cemento armato opportunamente dimensionate e calcolate secondo le regole e i metodi della Scienza della Costruzioni.

Saranno rivestite in pietra naturale, marmo o granito nazionale a scelta della D.L. e dotate di ringhiera o corrimano a disegno semplice in ferro.

GLI IMPIANTI

Esclusione IMPIANTO GAS

Essendo i fabbricati in Classe A, non sarà realizzato, né predisposto alcun impianto GAS.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO e PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

Il dimensionamento degli impianti sarà calcolato sulla base delle normative vigenti in materia, con apposito progetto per il contenimento di consumo di energia negli edifici.

L'impianto di riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda per uso sanitario è AUTONOMO per ogni unità immobiliare e verrà alimentato mediante una POMPA DI CALORE, idoneamente dimensionata, marca IMMERGAS o similare. Gli ambienti abitativi saranno riscaldati mediante pavimento radiante, del tipo a bassa temperatura, ditta Leox o similare formato dai seguenti elementi: tubazioni in polietilene ad alta densità con reticolazione a perossidi (PE-Xa) dotate di barriera ossigeno completa di raccordi di fissaggio a stringere con interasse da 10 a 20 cm., pannelli pre-sagomati in polistirene espanso completi di pellicola in polistirolo preformata, isolante perimetrale formato da striscia di polietilene a cellule chiuse necessaria per la dilatazione perimetrale dei pavimenti.

In ogni unità immobiliare sarà posto in opera idoneo cronotermostato giornaliero-settimanale di tipo programmabile, mentre in ogni vano utile sarà dotato di termostato manuale.

Nei bagni sarà prevista la posa di in radiatore integrativo elettrico a basso consumo del tipo a parete scalda salviette.

Dall'impianto sono escluse le autorimesse e le cantine.

Ogni unità immobiliare sarà inoltre dotata di accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria secondo quanto previsto dal progettista termotecnico.

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

L'impianto di raffrescamento sarà SOLO predisposto con la posa delle tubazioni per gli scarichi condense, le tubazioni ed i cavi per l'energia elettrica fino alla macchina moto condensante.

La predisposizione sarà la seguente:

- per le villette sono previsti n. 2 punti split, uno per la zona giorno e uno per la zona notte
- per gli appartamenti con 3 camere da letto sono previsti n. 2 punti split, uno per la zona giorno e uno per la zona notte
- per i bilocali e gli appartamenti con 2 camere è previsto n. 1 punto split

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà collegato alla rete dell'acquedotto comunale a partire dal singolo contatore e sarà realizzato con tubazioni multistrato di materiale plastico. La produzione dell'acqua sanitaria avverrà tramite un sistema composto da un bollitore bivalente, collegato alla pompa di calore. In ogni unità immobiliare verrà installata una chiave per il sezionamento generale.



BAGNO PRINCIPALE - la serie dei sanitari sarà in vetrochina bianchi, filo-muro, ditta Ideal Standard Serie i.life B o in alterna Ditta Geberit modello Selnova o Fantasia 2 con miscelatori monocomando Ditta Grohe Serie Eurodisc o similari. La dotazione massima degli apparecchi sarà la seguente:

- n. 1 lavabo, completo di gruppo miscelatore, salterello, sifone e scarico;
- n. 1 bidet completo di gruppo miscelatore, salterello, sifone e scarico;
- n. 1 water con sedile in pvc, scarico a pavimento, cassetta di scarico incassata;
- n. 1 piatto doccia cm. 80x100 completo di gruppo miscelatore e asta saliscendi, Ditta Grohe.
- n. 1 attacco per lavatrice completo di rubinetto e scarico sifonato a parete tipo Jumbo
- n. 1 attacco per asciugatrice.

SECONDO BAGNO (ove previsto) - la serie dei sanitari sarà in vetrochina bianchi, filo-muro, ditta Ideal Standard Serie i.life B o in alterna Ditta Geberit modello Selnova o Fantasia 2 con miscelatori monocomando Ditta Grohe Serie Eurodisc o similari. La dotazione massima degli apparecchi sarà la seguente:

- n. 1 lavabo, completo di gruppo miscelatore, salterello, sifone e scarico;
- n. 1 bidet completo di gruppo miscelatore, salterello, sifone e scarico;
- n. 1 water con sedile in pvc, scarico a pavimento, cassetta di scarico incassata;
- n. 1 piatto doccia cm. 80x100 completo di gruppo miscelatore e asta saliscendi, Ditta Grohe.

La collocazione definitiva di ciascun apparecchio sanitario dovrà essere concordata con la D.L. secondo le necessità tecnico-strutturali.

CUCINA:

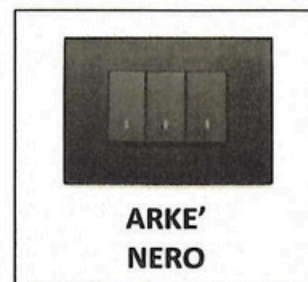
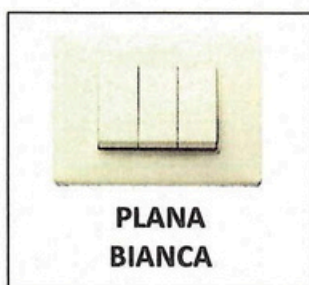
Sarà provvista di attacco acqua calda e fredda per lavello, n. 1 attacco acqua fredda per lavastoviglie, completa di scarico a parete.

IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici saranno del tipo sottotraccia, eseguiti con tubazioni in pvc, secondo le seguenti norme:

- a) del Comitato Elettronico Italiano (C.E.I.);
- b) della prevenzione infortuni con particolare riguardo alle predisposizioni di legge del D.P.R. 547 e delle eventuali altre disposizioni in vigore alla data dell'esecuzione dei lavori;
- c) della Società distributrice dell'energia elettrica (ENEL);
- d) della Società concessionaria telefoni (TELECOM);
- e) tabelle di unificazione UNEL;
- f) delle Direttive emanate dalla L. 46/90.

I frutti e le placche saranno in tecnopolimero, Ditta VIMAR, Serie ARKE' (bianca o nera) o serie PLANA (bianca) o similari. Sono esclusi tutti i copri illuminanti interni ed esterni.



ELENCO DEGLI IMPIANTI PREVISTI

- a) Impianti ed usi elettrodomestici nelle abitazioni
- b) Impianto televisivo e satellitare
- c) Canalizzazioni telefoniche vuote
- d) Impianti di messa a terra
- e) Quadro per servizi generali

Nel caso in cui l'Acquirente abbia necessità di dividere ulteriori circuiti verranno quantificati come variante. E' previsto un allaccio a singolo contatore per alimentazione elettrica delle pompe di calore e dei consumi generali dell'abitazione. Una centralina eviterà eventuali casi di sovraccarico di consumi di corrente fra diversi elettrodomestici, definendone delle priorità.

IMPIANTO ILLUMINAZIONE E FORZA ELETTRODOMESTICA

Il contatore verrà installato in idoneo armadio posizionato posto in posizione a scelta della D.L. in accordo con gli Enti Competenti. Ogni unità immobiliare sarà dotata di interruttore differenziale (salvavita). I circuiti per l'illuminazione e per la forza elettromotrice saranno distinti, con proprio interruttore magnetotermico.

ELENCO DEGLI UTILIZZI

All'interno di ogni unità immobiliare sono previsti, di massima, i seguenti utilizzi:

AMBIENTE	Punti Luce – Prese - Attacchi	
Ingresso (ove previsto)	n. 1	Punto luce a soffitto
	n. 1	Presse 10A
Soggiorno	n. 2	Punto luce a soffitto
	n. 4	Presse 10A
	n. 1	Predisposizione Telefono/Dati
	n. 1	Presse TV/Satellite
	n. 1	Videocitofono
Zona cottura	n. 1	Cronotermostato ambiente
	n. 3	Presse 10/16A
	n. 3	Presse UNEL
	n. 1	Attacco Cappa Aspirante
	n. 1	Attacco Piano Induzione
Disimpegno/Corridoio	n. 1	Punto a soffitto nelle villette
	n. 1	Punto luce a soffitto
Camera matrimoniale	n. 1	Presse 10A
	n. 4	Punto luce a soffitto
	n. 1	Presse 10A
	n. 1	Presse TV/Satellite
	n. 1	Predisposizione Telefono/Dati
Bagno principale	n. 1	Termostato ambiente
	n.1	Punto luce a soffitto
	n.1	Punto luce a parete
	n. 2	Presse 10/16°
	n. 2	Presse lavatrice/asciugatrice
Secondo bagno (ove previsto)	n. 1	Presse termo-arredo
	n. 1	Punto luce a soffitto
	n. 1	Punto luce a parete
	n. 1	Presse 10/16°
Camera singola	n. 1	Presse termo-arredo
	n. 3	Punto luce a soffitto
	n. 1	Presse 10A
	n. 1	Presse TV/Satellite
Loggia o Giardino (ove previsti)	n. 1	Termostato ambiente
	n. 1	Punto luce a parete (a scelta della DL)
Ripostiglio o Cantina (ove previsti)	n. 1	Punto luce a soffitto
	n. 1	Presse 10/16A
Garage	n. 1	Punto luce a soffitto
	n. 1	Presse 10/16A

IMPIANTO VIDEOCITOFONO E PORTIERE ELETTRICO

Sarà installato un impianto videocitofonico per un'abitazione monofamiliare, ditta a scelta della D.L. comprendente i seguenti accessori:

- n. 1 videocitofono interno, vivavoce, con display e con pulsante di apertura cancelletto;
- n. 1 posto esterno video-audio con telecamera integrata a colori con un pulsante di nei pressi del dell'ingresso pedonale
- solo ed esclusivamente per le villette n. 1 citofono nel corridoio della zona notte al primo piano.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

A servizio ogni unità immobiliare abitativa sarà realizzato un impianto fotovoltaico idoneamente dimensionato, secondo quanto previsto dalla legge, installato sulla copertura e destinato alla produzione di energia elettrica tramite sfruttamento della luce solare, con conseguente riduzione dei consumi energetici.

IMPIANTO TELEVISIVO E SATELLITARE

L'impianto include l'antenna ricevente e la parabola per i canali nazionali, compresa la posa del palo porta-antenna generale (per ogni corpo di fabbrica)

E' prevista la realizzazione delle canalizzazioni costituite da tubo in materiale plastico dotato di cavo di traino, raccordi e derivazioni agli utilizzi. Le tubazioni ed i relativi percorsi saranno conformi alle prescrizioni che saranno impartite dalle Ditte produttrici delle singole apparecchiature.

IMPIANTO TELEFONICO

Sarà realizzata la posa delle tubazioni e cavi per il passaggio dell'impianto telefonico, secondo le prescrizioni delle Società concessionarie, con le relative cassette di derivazione esterne del tipo ad incasso.

IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Ciascuna unità immobiliare sarà predisposta per l'impianto d'allarme, mediante fornita la fornitura e posa in opera dei soli tubi corrugati con la seguente dotazione:

- n. 1 punto su ogni infisso esterno
- n. 1 punto per sensore sulla porta d'ingresso
- n. 2 punti volumetrici
- n. 1 collegamento al quadro elettrico generale

E' esclusa la fornitura e posa di qualsiasi tipo di apparecchiatura antintrusione.

SISTEMAZIONI ESTERNE

PERCORSI E AREE DI MANOVRA

Marciapiedi e percorsi pedonali: La pavimentazione esterna dei marciapiedi contornanti i fabbricati, così come i percorsi pedonali condominiali, saranno realizzati in mattoncini autobloccanti o ceramica o gres porcellano a scelta della D.L.



Aree di manovra veicolare: Saranno realizzate, su espressa prescrizione dell'Amministrazione Comunale, in ghiaietto compattato e sagomato secondo le pendenze di progetto.

AREE VERDI PRIVATE

Saranno consegnate con terreno vegetale alle quote di progetto, non sarà compresa la lavorazione di finitura e la successiva semina a prato e/o piantumazione di essenze a scelta di ogni singolo Acquirente.

RECINZIONI E CANCELLI PEDONALI

Le recinzioni divisorie delle zone destinate a verde privato saranno eseguite con la posa di rete metallica rigida, altezza cm. 100, fissata su paline di ferro zincato verde con sottostante plinto in calcestruzzo. Saranno previsti n. 3 ingressi pedonali condominiali per l'accesso al borgo. Saranno realizzati in ferro verniciato, a disegno semplice, con colore a scelta della D.L.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La descrizione delle opere, riportata nel presente capitolato, si intende sommaria e schematica, con lo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali e le caratteristiche principali degli alloggi. I riferimenti alla Società Promittente Venditrice e della Direzione Lavori sono resi indispensabili, poiché alcune scelte tipologiche e strutturali sono già state concordate con i vari Enti preposti.

Il fabbricato verrà edificato in conformità ai titoli abilitativi edilizi, le disposizioni che verranno impartite dalla D.L., nel pieno rispetto degli strumenti urbanistici, dei regolamenti comunali e dei diritti dei terzi, secondo le regole del buon costruttore e dotate di impianti a norma di legge e regolarmente funzionanti e dovrà possedere i requisiti per il rilascio dell'agibilità.

Alla Promittente Venditrice e alla D.L. è sempre concessa e riconosciuta la facoltà di apportare, in sede esecutiva, tutte le varianti e/o modifiche nelle soluzioni tecnologiche, nei particolari architettonici e nella scelta dei materiali sopra indicati, per una migliore condotta dei lavori e per il raggiungimento di una soluzione tecnica idonea all'intervento. Tali variazioni non avranno nessun onere aggiuntivo per la Promissaria Acquirente. Fa eccezione il caso di particolari accorgimenti concordato con la Promissaria Acquirente che risultino per atto espresso nel preliminare di compravendita.

Qualora le descrizioni sopra riportate indichino più materiali o soluzioni, la scelta si intende sempre riservata alla Società venditrice e/o alla Direzione Lavori (D.L.) ad esclusione delle finiture interne dell'unità immobiliare.

La Società Promittente Venditrice si riserva il diritto di attraversare con scarichi, condutture, canne fumarie e tubazioni le unità immobiliari compravendute, pertanto gli ingombri saranno quelli effettivamente occorrenti.

Le eventuali piccole discordanze fra le misure dei locali reali rilevate e quelle indicate negli elaborati grafici di progetto sono da considerarsi fisiologiche a causa delle possibili tolleranze in fase esecutiva di realizzazione dell'opera, pertanto non potranno essere oggetto di reclamo alcuno.

La vendita delle singole unità immobiliari viene stabilita ed accettata a corpo e non a misura.

Le superfici riportate negli opuscoli pubblicitari serviranno esclusivamente per dare riferimenti e parametri indicativi. Le unità immobiliari saranno sottoposte a tutti i vincoli che riguardano la comunione degli immobili per i luoghi e gli impianti di cui Promissaria Acquirente sarà proprietaria.

Le unità immobiliari promesse in vendita potranno essere consegnate all'atto notarile di trasferimento da stipularsi a seguito della richiesta certificata di regolarità edilizia e agibilità; al riguardo la Promittente Venditrice, anche successivamente all'atto di vendita, ma comunque nei termini di legge, provvederà ad ottenere il regolare certificato di agibilità finale, dandone sin d'ora le più ampie garanzie.

All'atto della consegna verrà redatto idoneo verbale scritto, la cui sottoscrizione significherà implicito riconoscimento della Promissaria Acquirente di aver visitato e controllato l'unità immobiliare, di averla trovata di suo gradimento, dichiarando espressamente che le unità immobiliari consegnate sono costruite secondo la buona regola edilizia, prive di qualsiasi vizio palese, con gli impianti conformi in ogni loro parte costituente. Gli eventuali vizi occulti che dovessero essere riscontrati in fasi successive dovranno essere comunicati tempestivamente all'Impresa e saranno regolati secondo i modi di Legge.

Si precisa che nel prezzo di compravendita sono comprese:

- Progettazione architettonica ed esecutiva
- Direzione Lavori
- Progettazione esecutiva relativa all'impianto di riscaldamento (Legge 10/91)
- Pratiche inerenti la richiesta di agibilità
- Oneri relativi al permesso di costruire
- Attestati e certificati energetici.

SOSTITUZIONE DEI MATERIALI DI RIFINITURA

Alla Promissaria Acquirente è data la possibilità, ove possibile, di personalizzare e quindi modificare la scelta materiali di finitura diversi da quelli previsti a capitolato per l'interno dell'unità immobiliare.

Le modifiche dovranno essere richieste alla Società Venditrice in tempo utile per il buon andamento dei lavori e dovranno essere approvate dalla Direzione Lavori. L'accordo raggiunto dovrà sempre essere formalizzato per iscritto con evidenziati i relativi costi e le modalità di pagamento.

Le varianti concordate verbalmente con il personale di cantiere non sono impegnative per la Società Venditrice.

Le varianti richieste ed approvate potranno spostare adeguatamente la consegna degli alloggi ma non il pagamento delle rate previste alla consegna ed il termine del saldo.

Tali varianti non dovranno in ogni caso fare classificare gli alloggi e relativi accessori nelle categorie di lusso, ai sensi delle vigenti leggi in materia. Ogni maggiore onere fiscale che dovesse colpire l'unità immobiliare compravendita per tali trasformazioni dovrà essere pagato dalla Promissaria Acquirente.

Non sarà ammessa alcuna modifica alle parti esterne e agli spazi comuni dell'intervento.

ACCESSO AL CANTIERE

Per problemi di sicurezza è SEVERAMENTE vietato l'accesso al cantiere durante i lavori, così come è disciplinato dal D.L. 494/96 e D.L. 528/99 relativi alla sicurezza nei cantieri edili.

Pertanto i sopralluoghi potranno essere effettuati solamente se accompagnati dal tecnico di cantiere incaricato, previo appuntamento e dotati di opportuni dispositivi di protezione individuale quali casco, guanti, scarpe antinfortunistiche.

ONERI A CARICO DELL' ACQUIRENTE

Restano a carico della Promissaria Acquirente:

- a) Le spese relative ai singoli allacciamenti tecnologici;
- b) Le spese di accatastamento delle unità immobiliari;
Le voci a) e b) sono già quantificate in €. 2.700,00 + IVA
- c) Le opere in variante eventualmente richieste;
- d) I box doccia e gli accessori dei bagni;
- e) I contratti di utenza;
- f) Le opere di piantumazione, semina e l'eventuale impianto di irrigazione degli spazi verdi condominiali e privati;
- g) Tutto quanto non espressamente descritto nel presente capitolato;
- h) Le spese per la trascrizione del contratto preliminare di vendita e le relative imposte e bolli;
- i) l'IVA di legge sulla compravendita
- j) Tutte le spese per l'atto notarile di compravendita, compreso le imposte nella misura di legge;
- k) L'eventuale pratica di mutuo, compreso spese notarili e imposte.

Reggio Emilia, Li _____

Promittente Venditrice

Promissaria Acquirente