

COMPARTO RESIDENZIALE IN VIGATTO (PR)

STRADA VICUS CATULI - LOTTO n. 1 - Unità A e B

DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE

Art. 1 - UBICAZIONE

L'area interessata è posta in Comune di Parma, a pochi km a Sud del Capoluogo, in località Vigatto.

L'intervento viene proposto in un comparto residenziale di nuova costruzione ottenuto urbanizzando il parco di una villa padronale posta nella frazione di Vigatto.

L'area è periferica al paese, ma dotata di ogni servizio primario e secondario, con buona viabilità urbana di collegamento al Capoluogo.

Art. 2 - REALIZZAZIONE

L'unità abitativa in oggetto riguarda la porzione di edificio bifamiliare posta a est, denominata Unità A, di prossima realizzazione nel lotto n. 1 di proprietà della ditta Aschieri Alberto Montaggi con sede legale in via Donatori di Sangue n.147 a Vigatto (PR) e avente p.iva n. 02048620344.

L'intervento sarà quindi formato da due unità abitative, dislocate su due piani, con adiacenti relative autorimesse e cantine, completamente fuori terra. I locali al primo piano sono accessori. E' compresa la sistemazione del verde limitatamente alla fornitura e posa di solo terreno vegetale, secondo quanto evidenziato nei disegni progettuali redatti dal tecnico progettista.

Art. 3 - NORME GENERALI

E' fatto diritto alla Società venditrice di apportare al progetto tutte quelle modifiche volumetriche,

strutturali ed estetiche che venissero riconosciute necessarie od imposte dalle autorità competenti o dalla Direzione Lavori.

Oltre a ciò è prevista la possibilità della sostituzione, previa comunicazione all'acquirente, di tutti quei materiali previsti nel presente capitolato di vendita che non fossero reperibili sul mercato, con altri materiali di similari caratteristiche e pregio.

Qualora le descrizioni sotto riportate indichino più materiali o soluzioni, la scelta si intende attribuita alla Società venditrice o al Direttore dei Lavori, che si riserva di intonarli alle particolarità estetiche dell'edificio.

Art. 4 - SCAVI - MOVIMENTI TERRA

Esecuzione di scavo di sbancamento/scorticamento con mezzi meccanici e trasporto dei materiali di risulta non riutilizzabili nel cantiere stesso alla pubblica discarica, per un'altezza adeguata.

Esecuzione di scavo a sezione obbligata per le fondazioni, con trasporto dei materiali di risulta alla pubblica discarica.

Art. 5 - FONDAZIONI E RIEMPIMENTI

Riempimento scavi di fondazione con calcestruzzo a resistenza garantita, pari a quella richiesta dai calcoli statici, realizzazione di fondazioni a travi rovesce in calcestruzzo armato (come prevista nei disegni esecutivi strutturali eseguiti dal tecnico abilitato), e isolata dal terreno mediante riempimento con strato di 25/30 cm di ghiaia lavata e relativo massetto in calcestruzzo.

Art. 6 - MURATURE IN ELEVAZIONE AD ALTA COIBENTAZIONE E PARETI DIVISORIE

Realizzazione di muratura in blocchi cassero in legno cemento, termicamente isolata, tipo ISOBLOC HS43/18+16, con anima in calcestruzzo di classe C25/30 e ferro di armatura come da disegno esecutivo. Spessore del calcestruzzo come da progetto strutturale e gettato con le modalità previste dal produttore dei casseri. All'interno dei blocchi in legno cemento troviamo un'isolamento in grafite ISOGEN POR GREEN 100 SE che combinato con il blocco ISOBLOC permette di arrivare ad un'elevato comfort abitativo, per raggiungere la classe energetica "A".

I tramezzi interni degli appartamenti saranno realizzati con forati in laterizio intonacato di spessore minimo pari a 8 cm o 12 cm.

Le murature di separazione tra alloggio e autorimessa sarà realizzata con la medesima muratura in blocchi cassero in legno cemento.

Le pareti divisorie tra locali riscaldati e locali non riscaldati sono previsti con pareti in blocco forato con opportuno isolante termoacustico e lastra in cartongesso.

Art. 7 - STRADELLI PRIVATI E COMUNI

Per consentire l'accesso alle unità abitative, verrà realizzato uno stradello privato pedonale con accesso dalla strada Vicus Catuli per l'unità immobiliare A e da via Donatori di Sangue per l'unità immobiliare B, completo dei sottoservizi. All'interno di ogni singolo lotto, i percorsi pedonali privati e quello carrabile comune di collegamento tra abitazione e autorimesse, saranno perimetrati con cordoli prefabbricati in cemento (dimensione 8/10 cm di larghezza e 20 cm di altezza), posati su base in calcestruzzo e pavimentazione realizzata mediante sottofondo di ghiaia e soprastanti autobloccanti in cemento sp. = 6 cm dimensione 10x20cm colore grigio.

Art. 8 - SOLAI - TRAVI - CORDOLI SCALE

Il solaio interpiano sarà del tipo latero cemento 20+4 cm, strato di massetto tipo Polimix, pacchetto riscaldamento radiante con caldana additivata. Lo spessore del solaio e la trasmittanza termica come da progetto esecutivo.

Sull'estradosso della copertura.

Le travi, i cordoli, le solette per le scale verranno eseguiti in c.a. come da disegni strutturali esecutivi.

Art. 9 - COPERTURA

Il tetto risponderà alle direttive idonee al conseguimento della classe energetica "A".

La copertura del fabbricato residenziale sarà piana con struttura in latero cemento con strato di isolamento termico, come da progetto esecutivo, successivo massetto sabbia-cemento in estradosso con cui verrà realizzata la pendenza e doppio strato di guaina bituminosa da 4 mm e strato di ghiaia in copertura.

Le grondaie e i rispettivi pluviali verranno realizzati in lamiera preverniciata di forma circolare con F80/100.

Art. 10 - INTONACI E TINTEGGI

Tutte le pareti e i soffitti dei locali, sia abitabili che accessori, saranno intonacati a spruzzo con intonacatrice meccanica, con prodotti premiscelati a base cemento, spruzzato direttamente su laterizio con mano a finire DI RASATURA. Tutti i locali di ogni appartamento, compreso bagno e cucina e autorimessa, saranno tinteggiati con pitture traspiranti, di colore bianco o tinte chiare a scelta dei clienti.

I muri esterni saranno, SARANNO INTONACATI A SPRUZZO CON PRODOTTI PREMISCELATI A BASE DI CEMENTO rifiniti con rasatura. La tinteggiatura in colori a scelta del Progettista architettonico come da mazzetta standard.

Art. 11 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Negli appartamenti verrà realizzato un primo sottofondo isolante (lecacem, polimix, foacem o similare) dello spessore adeguato. Successivamente verrà posato il pacchetto dell'impianto radiante a pavimento costituito da strato isolante in polistirene spessore adeguato, tubazioni e serpentina, sottofondo di copertura di cemento e sabbia opportunamente additivato, pronto per l'incollaggio dei pavimenti. Tra i due sottofondi verrà interposto uno strato di materiale insonorizzante come da vigente normativa.

Lungo le pareti verranno posati perimetralmente giunti di dilatazione tra il sottofondo e le pareti stesse.

Tutti i locali, ad esclusione dell'autorimessa, avranno pavimenti in gres porcellanato rettificato posati a colla con fuga da 2 mm, a scelta dell'Acquirente tra le seguenti soluzioni proposte:

Pavimenti e Rivestimenti:

Serie Nr. Colori Formato

Res-Terrae Ret. 7 Colori 60x60 – 30x60

Brera Ret. 6 Colori 60x60 – 30x60

Corsocomo Ret. 6 Colori 60x60 – 30x60

Block Ret. 4 Colori 60x60

Urban Stone 4 Colori 60x60 – 30x60

Mood Ret. 4 Colori 60x60 – 30x60

Mistery Ret. 4 Colori 60x60

Nottingham Nat. 4 Colori 15x61 € 18,00/mq

Nella cucina sarà rivestita la fascia tra base e pensile delle sole pareti attrezzate e i bagni avranno un rivestimento in altezza fino a cm 200 con possibilità di utilizzare le stesse piastrelle in gres porcellanato sopra indicate per i pavimenti oppure in alternativa piastrelle in ceramica formato 30x60 cm o 25x75 cm, ad esclusione di mosaico, greche o piastrelle con decori.

Tutte le stanze degli alloggi avranno il battiscopa di legno in tinta a scelta sulla base del pavimento, con sagome e dimensioni correnti posati a colla sulle pareti.

Le scale saranno rivestite in granito o gres porcellanato con alzata, pedata e battiscopa.

Le autorimesse, da realizzare uguale in entrambe le unità, avranno pavimento in gres porcellanato serie Granitogres, colore Cefalù Puntinato, formato 12,5x25 cm e sp. 7 mm, valore d'acquisto massimo pari a 15€/mq, posato a malta o a colla secondo la necessità. Verrà risvoltata una fila di piastrelle alla parete, generando così il battiscopa. A protezione del pavimento all'ingresso delle autorimesse saranno posati profili in ferro angolari da mm 50.

Pavimentazione esterna di marciapiedi, portici e terrazze, da realizzare uguale in entrambe le unità, con gres porcellanato serie Saxum Grigio colore n°1 formato 15x30 cm, valore d'acquisto massimo pari a 16€/mq.

I pavimenti e i rivestimenti suddetti saranno a scelta dell'Acquirente in base a campionario predisposto dall'Impresa presso il fornitore UNION CERAMICHE di Parma sulla base di un valore d'acquisto massimo pari a 18 €/mq.

Art. 12 - SERRAMENTI

Le finestre e portefinestre con misura entro i 90 cm saranno a battente ad un'anta; le finestre con misura superiore a 90 cm saranno a battente a due ante. Tutte le finestre avranno la doppia apertura sia a battente sia a vasistas, oltre alla microventilazione, tranne la porta finestra 250x240 che sarà a due ante di cui una scorrevole e l'altra fissa.

I serramenti esterni, gli scuri esterni e i portoni sezionali saranno forniti dall'azienda PROGETTO ED. Per i serramenti esterni il sistema utilizzato presenta una profondità di 76 mm, sia per l'anta che per il telaio, con tre guarnizioni perimetrali, in elastomero termoplastico espanso, ed una struttura isolante a 6 camere, più una settima ricavata da una speciale e brevettata conformazione della struttura interna d'acciaio. Il profilo impiegato appartiene alla serie KOMMERLING 76 MD, del Gruppo PROFINE, leader assoluto, a livello internazionale, nella produzione di PVC per finestre e porte. All'interno del profilo in PVC è inserito un tubolare in acciaio con spessore di circa 2 mm, a garanzia di totale e costante robustezza e rigidezza. La finitura sarà realizzata in massa, con colore avorio. Il sistema prevede l'utilizzo di ferramenta a nastro perimetrale MAICO MULTI-MATIC, con anta ribalta e microventilazione di serie sulle ante principali. Il vetro è una struttura isolante costituita da un lato interno, un lato esterno ed un'intercapedine, con canalina perimetrale nera "a bordo caldo" ad elevata prestazione, saturata con gas argon, termicamente inerte. L'anta principale presenta nottolini di serraggio, da un minimo di 5 (per finestra) ad un massimo di 8-9 (per portafinestra). Il serraggio dell'anta secondaria, anch'essa del tipo multi-punto, è garantito dall'utilizzo dell'asta a leva con catenaccio inferiore e superiore più dei rostri aggiuntivi posizionati nei pressi delle cerniere. La maniglia è il modello Toulon della Hoppe, finitura Argento. Le cerniere hanno una portata di 100 kg per anta (vetro incluso), con coperture finitura Argento. Lo spessore dei vetri sarà determinato dai calcoli del tecnico abilitato, nel rispetto delle normative sul risparmio energetico. In tutte le finestre saranno predisposte le aperture a vasistas e la microventilazione. I serramenti saranno montati su controtelai in legno, completi di sede per le zanzariere ad incasso.

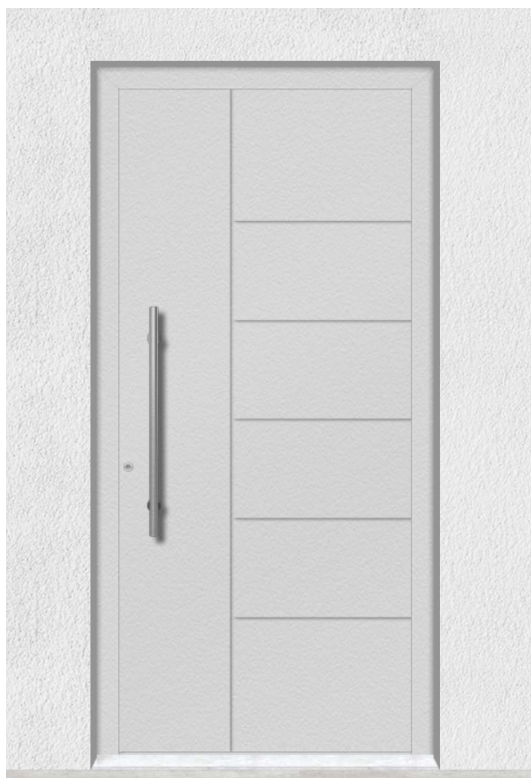
I davanzali esterni delle finestre saranno in pietra o marmo botticino con gocciolatoio.

Esternamente, dove previsto, saranno montati scuri in alluminio montati su cardini fissati alla muratura con cardine chimico. L'apertura delle ante del sistema a murare è comandata, di serie, dal sistema spagnoletta completa asta di collegamento ganci di chiusura e perni di chiusura inferiore e superiore. Colore RAL 1013 opaco DR 110 con doghe esterne orizzontali. Il profilo dell'anta, con larghezza di 46 mm, presenta una leggera curvatura e prevede una guarnizione di battuta in EPDM garanzia di tenuta alle intemperie. La ferramenta, i cardini, i ferma anta saranno di colore nero. Gli scuri con misura entro i 90 cm saranno ad un'anta;

La porta di accesso all'abitazione sarà costituita da portoncino in alluminio coibentato TLS 90 Classe RC3 UD fino a 0,82 W/m²K con serratura a cinque punti di chiusura e chiave a cilindro europeo, con superfici esterne in alluminio, con finitura RAL 9010 Structura, montate su controtelaio in legno delle dimensioni di 90x220 cm.

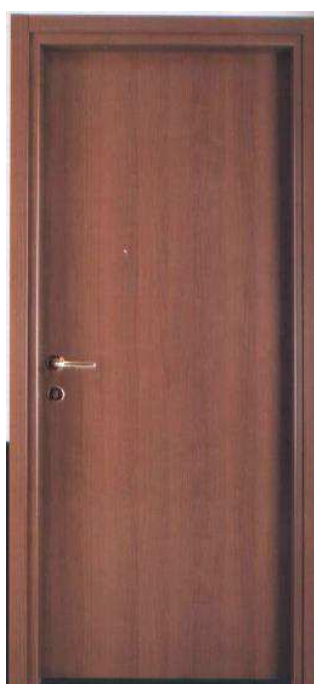
L'autorimessa avrà portone sezionale modello ERICA con apertura manuale e scorrimento a soffitto. Il portone è costituito da un pannello perlinato coibentato, spessore 40 mm completo di guarnizione interna e piatti di rinforzo per fissaggio cerniere e supporti rullo. La finitura esterna sarà con doghe orizzontali con finitura RAL 9010, da realizzarsi uguale in entrambe le unità. Predisposizione per la motorizzazione.

I serramenti con le relative maniglie, porta ingresso e sezionale suddetti saranno a scelta dell'Acquirente in base a campionario predisposto dall'Impresa presso il fornitore PROGETTO ED di Salsomaggiore Terme (PR).



Le porte interne modello NUVOLA, Laminato B011 colore bianco liscio, oppure nelle diverse finiture disponibili Olmo bianco, Olmo chiaro, Olmo grigio, Rovere, Tanganica, Bianco luxor, Avorio e Ciliegio, tutte di misura 80x210 cm a battente, pannello tamburato, intelaiatura perimetrale in abete finger-joint, interno in nido d'ape, finitura laminato bianco o liscio colore come da mazzetta standard complete di coprifilo in mdf, serratura e maniglia a scelta tra diverse soluzioni di design e colorazioni.

La porta interna comunicante tra l'alloggio e l'autorimessa sarà del tipo tagliafuoco REI60 di misura 80x210 cm, colore RAL 9010 o 9013.





Le porte con le relative maniglie saranno a scelta dell'Acquirente in base a campionario predisposto dall'Impresa presso il fornitore **GLOBO di Alseno (PC)** sulla base di un valore d'acquisto complessivo massimo pari a 300 €/cad.

Art. 13 - OPERE IN FERRO O SIMILARI

Le ringhiere delle scale saranno in profilati di ferro a disegno semplice con corrimano in tubolare di ferro, il tutto montato con tasselli in acciaio e colorati con antiruggine e smalto sintetico o vernice micacea.

Art. 14 - IMPIANTO IDRO-SANITARIO E DI RISCALDAMENTO

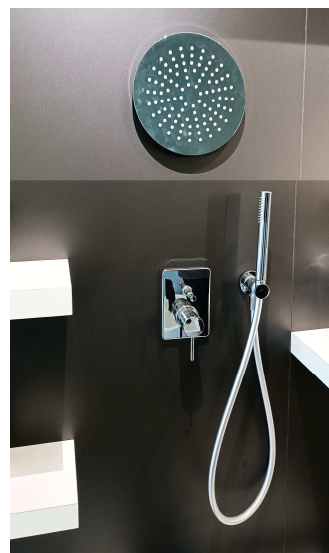
Tutte le tubazioni di adduzione dell'acqua calda e fredda saranno in materiale idoneo (multistrato) accettato dalla D.L. e comunque sempre a rispetto delle normative vigenti.

Tutte le tubazioni di scarico saranno in PVC pesante tipo RHEAU SILENT insonorizzato, con raccordi completi di anello di tenuta e pezzi speciali.

I bagni saranno dotati di apparecchi sanitari sospesi con scarico a parete, a scelta tra diverse ditte e serie, come ad esempio ditta AZZURRA serie Pratica, ditta OPERA serie Zero o Aida, ditta KARAG serie New luna, comprenderanno: un vaso con coperchio in PVC pesante completo di sifone, vaschetta ad incasso tipo Geberit o similare, completa di rubinetto di arresto; un bidet completo di miscelatore monocomando, sifone di scarico a saltarello; un lavabo a colonna o da appoggio completo di miscelatore monocomando, sifone e scarico a saltarello; un piatto doccia in resina spessore 3 cm formato massimo 80x120 cm.

La rubinetteria del tipo monocomando a scelta tra diverse ditte e serie, come ad esempio ditta PAFFONI serie Lime o Blu, ditta DANIEL serie Smart o Omega. La doccia avrà miscelatore con deviatore per soffione e doccia, finitura cromato.





I sanitari e la rubinetteria sopra indicati saranno a scelta dell'Acquirente in base a campionario predisposto dall'Impresa presso il fornitore AFIS (via Bernini) di Parma sulla base di un valore complessivo d'acquisto massimo pari a 700 €.

Nel locale tecnico sarà predisposto un attacco per lavatrice completo di rubinetto (solo acqua fredda) e un attacco per lavatoio (acqua calda e fredda) oltre al relativo scarico a parete.

Nelle cucine saranno predisposti: un attacco per la lavastoviglie (solo acqua fredda); un attacco per lavello (acqua calda e fredda); uno scarico a parete.

Nell'autorimessa sarà predisposto un attacco per acqua (solo acqua fredda).

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria saranno di tipo autonomo, funzionante mediante impianto a pompa di calore, marca IMMERGAS modello MAGIS HERCULES PRO/MAGIS HERCULES PRO 12/12 T, potenza termica utile in riscaldamento pari a 12 kW, bollitore per la produzione di acs da 235 L, con caratteristiche come da progetto impianto predisposto dal Termotecnico, secondo DGR n. 1383/2020 e DGR n. 1548/2020.

Il riscaldamento negli ambienti a norma di legge, è previsto con sistema radiante annegato a pavimento abbinato al generatore sopradescritto. Nei bagni sarà inoltre installato un radiatore termo-arredo. Ogni piano sarà provvisto di un cronotermostato collegato alla caldaia.

Le tubazioni di alimentazione dei radiatori saranno in multistrato, delle dimensioni previste sempre dal calcolo termotecnico e rispondenti alle normative vigenti.

In ogni unità abitativa, negli ambienti consentiti dalla norma vigente, sarà predisposto il condizionamento dell'aria consistente nella posa delle sole tubazioni occorrenti per il liquido refrigerante, lo scarico della condensa e alimentazione elettrica per gli split.

Nelle aree verdi saranno installati due punti acqua.

Art. 14 BIS – IMPIANTI TECNOLOGICI DA FONTI ENERGIA RINNOVABILE

Ogni unità abitativa sarà dotata di pannelli fotovoltaici, che verranno posizionati sulla copertura, con modulo in silicio cristallino, completi di rete elettrica dedicata, potenza pari a 6,08 kWp come da progetto termotecnico.

Art. 15 - FOGNATURE ORIZZONTALI - VERTICALI - SFIATI E CANNE FUMARIE

I tubi di scarico verticali saranno in PVC pesante tipo RHEAU SILENT insonorizzato, con raccordi completi di anello di tenuta, pezzi speciali e sfiati fino al tetto con diametro 110 mm per i bagni e diametro 80 mm per le cucine.

I tubi di scarico orizzontali saranno in PVC rosso per i bagni e cucine e in PVC bianco per le acque meteoriche; i diametri saranno valutati secondo le portate e le pendenze che ad essi verranno assegnate; saranno completi di pezzi speciali e pozzetti d'ispezione secondo necessità.

Gli sfiati per gli odori e i vapori delle cucine saranno in PVC pesante, tipo RHEAU, diametro 110 mm, completi di pezzi speciali e saliranno fino al tetto.

Art. 16 - IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico negli appartamenti sarà eseguito sottotraccia con tubi in PVC autoestinguenti corrugati di diametro opportuno e scatole di derivazione ad incasso, mentre nelle autorimesse e nelle cantine sarà eseguito sottotraccia con tubi in PVC autoestinguente. Gli impianti saranno eseguiti con tubazioni predisposte per un impianto da 6 kW da supportare eventuali modifiche in corso d'opera.

Saranno inoltre previsti opportuni quadri dove saranno alloggiati gli interruttori generali salvavita e di comando, con suddivisione dei piani, punti luce e prese elettriche, come da normativa vigente.

Gli elementi di comando (prese, interruttori, etc.) avranno mostrina in materiale plastico di colore bianco o nero serie Living della ditta B-Ticino.

Nei singoli ambienti di ciascun alloggio progettato dovrà essere prevista una dotazione di impianti non inferiore alla seguente:

- CENTRALINO DI APPARTAMENTO, INCASSATO NELLA POSIZIONE E LOCALE COME GIÀ SOPRA SPECIFICATO, TRE INTERRUTTORI MAGNETOTERMICI BIPOLARI, UNO PER LE PRESE DA 16 A, UNO PER LE PRESE DA 10 A E GLI INTERRUTTORI, ED UNA PER LA SEPARAZIONE DELLE LINEE;
- CUCINA:
 - N° 1 PUNTO LUCE INTERROTTO A SOFFITTO;
 - N° 1 PUNTO LUCE INTERROTTO A PARETE;
 - N° 1 PRESA SHUCO DA 16 A+T PER IL FRIGORIFERO;
 - N° 2 PRESE SHUCO DA 16 A+T COMANDATE DA INTERRUTTORE BIPOLARE CON SPIA DI ACCENSIONE (LAVASTOVIGLIE E FORNO CUCINA);
 - N° 1 PRESA DA 10 A+T CON INTERRUTTORE (PER CAPPASPIRANTE);
 - N° 1 PRESE DA 10 A+T SUL PIANO DI LAVORO, N° 1 PRESA SHUCO DA 10 A+T SUL PIANO DI LAVORO
- SOGGIORNO:
 - N° 2 PUNTI LUCE INTERROTTI O DEVIATI
 - N° 4 PRESE DA 10 A+T
 - N° 1 PRESA TV
 - N° 1 PRESA TELEFONO
- DISIMPEGNO NOTTE:
 - N° 1 PUNTO LUCE INVERTITO;
 - N° 1 PRESA DA 10 A+T CON PREDISPOSTA LA LUCE DI EMERGENZA;
- BAGNI:
 - N° 1 PUNTO LUCE INTERROTTO A SOFFITTO;
 - N° 1 PUNTO LUCE INTERROTTO A PARETE;
 - N° 1 PRESA DA 10 A+T;
- LOCALE TECNICO/LAVANDERIA:
 - N° 1 PUNTO LUCE INTERROTTO A SOFFITTO;
 - N° 1 PRESA DA 16 A+T COMANDATA INTERRUTTORE BIPOLARE CON SPIA DI ACCENSIONE (LAVATRICE)
 - N° 1 PRESA DA 10 A+T
- CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE:
 - N° 3 PUNTI LUCE INVERTITI;
 - N° 2 PRESE DA 10 A+T;
 - N° 2 PRESE DA 16 A+T;
 - N° 1 PRESA TV CON RELATIVA PRESA DA 10 A+T;
 - N° 1 PRESA TELEFONO/DATI
- CABINA ARMADIO:
 - N° 1 PUNTO LUCE INVERTITO;
 - N° 1 PRESA DA 10 A+T;
- CAMERA DA LETTO SINGOLA:
 - N° 1 PUNTO LUCE INVERTITO;
 - N° 2 PRESE DA 10 A+T;
 - N° 2 PRESE DA 16 A+T;
 - N° 1 PRESA TV CON RELATIVA PRESA DA 10 A+T;
 - N° 1 PRESA TELEFONO/DATI
- BALCONE O LOGGIA:
 - N° 1/2 PUNTO LUCE INTERROTTO (SECONDO LA DIMENSIONE DEL BALCONE STESSO) CON PLAFONIERA A SCELTA DELLA D.L.;
 - N° 1 PRESA DA 10 A;
- AUTORIMESSA:
 - N° 1 PUNTO LUCE INTERROTTO, CON PRESA DA 10 A+T, COMPLETO DI INTERRUTTORE, LA PRESA SARÀ DI TIPO STAGNO (IL TUTTO IN CANALINA ESTERNA);

AREA VERDE: quattro punti luce semplici, escluso corpi illuminanti, da prevedere uno nel portico al piano terra, uno nel terrazzo del primo piano e due nel giardino.

Nel soggiorno verrà installato un cronotermostato ambiente collegato alla caldaia; in zona opportuna sarà posizionato il quadro di comando completo di interruttore magnetotermico differenziale; accanto alla porta d'ingresso verranno posizionati il videocitofono e la suoneria di chiamata.

L'impianto TV sarà autonomo, completo di antenna consentirà la ricezione dei canali digitali.

Tutti gli impianti (elettrico, telefonico e TV) saranno eseguiti a regola d'arte nel rispetto delle relative normative vigenti.

Il cancelletto d'ingresso sarà azionato da serratura elettrica e sarà dotato di videocitofono.

Sarà inoltre eseguito l'impianto di terra con tracce di rame nudo interrate, collegate ai dispersori collocati in pozzetti.

E' prevista la predisposizione degli impianti di condizionamento a split e antintrusione con la canalizzazione per tastierina e la sirena esterna. La predisposizione sarà realizzata con tubi sottotraccia in posizione scelta dall'acquirente e concordata con la D.L.

Art. 17 - INGRESSI PRIVATI E COMUNI

L'ingresso pedonale sarà privato e dotato di cancelletto in ferro con disegno simile alla recinzione, zincato e verniciato, sarà dotato di serratura elettrica.

L'ingresso carraio sarà comune e costituito da cancello a due ante in ferro, a disegno semplice e simile alla recinzione, zincato e verniciato; sarà dotato di apertura automatica a distanza, completo di fotocellule e sistemi di segnalazione secondo le vigenti normative.

Lo stradello condominiale sarà area cortilizia comune, attraverso cui sarà possibile l'accesso alle autorimesse e ai posti auto scoperti ad uso esclusivo; avrà uno spazio dedicato alla raccolta differenziata dei rifiuti; la pavimentazione sarà realizzata in autobloccanti in cemento (vedi punto 7); sarà dotato di due punti luce (escluso corpi illuminanti) da posizionare a scelta del Progettista architettonico, quindi sarà necessario l'installazione di un contatore comune per l'energia elettrica ad alimentare sia l'illuminazione dello stradello sia l'automazione del cancello carraio.

All'ingresso dello stradello condominiale di accesso sarà posizionato un vano tecnico per il contenimento dei contatori dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica.

Art. 18 – RECINZIONI E SISTEMAZIONI A VERDE

E' compresa la sistemazione del verde limitatamente alla fornitura e posa di solo terreno vegetale.

La recinzione esterna sul lato stradello privato e verso la strada Vicus catuli e via Donatori di Sangue, sarà realizzata con ringiera metallica (H= 120 cm) a disegno semplice, tondini verticali zincati e verniciati, montata su muretto in C.A. (H = 50 cm).

La recinzione perimetrale del lotto, è prevista con rete metallica plasticata (H= 160 cm), montata su muretto in C.A. (H = 20 cm).

La recinzione di divisione tra le unità abitative, è prevista con rete metallica plasticata (H= 160 cm), montata su muretto in C.A. (H = 20 cm).

Art. 19 – VARIANTI RICHIESTE DALL'ACQUIRENTE

Le varianti che venissero richieste dall'Acquirente con riferimento e/o alle prestazioni da realizzarsi da parte della Società Venditrice, ai sensi della presente descrizione tecnica, dovranno essere previamente concordate per iscritto in quanto ad entità e tipologia e dovranno essere pagate per il 50% all'accettazione del preventivo ed il saldo dopo la loro esecuzione.

In caso di varianti in aumento, il maggior prezzo da corrispondere dall'Acquirente sarà determinato con riferimento ai prezzi di vendita della Società Venditrice per le opere/materiali aggiuntive/i richieste/i.

In caso di varianti in diminuzione la detrazione di prezzo da riconoscere all'Acquirente sarà determinata con riferimento ai costi di approvvigionamento della Società Venditrice per le opere/materiali in diminuzione.

Queste ultime (varianti in diminuzione) potranno essere prese in considerazione dalla Società Venditrice qualora risultino di lieve entità, tanto sotto il profilo economico che qualitativo, avuto riguardo al valore della specifica unità immobiliare interessata dalle medesime; la relativa valutazione è rimessa esclusivamente alla discrezionalità della Società Venditrice che potrà conseguentemente rifiutare richieste di modifica in diminuzione, qualora dovesse ritenerle in contrasto con il principio di cui sopra e/o comunque tali da comportare modifiche di rilievo all'oggetto delle proprie prestazioni come previste nella presente descrizione tecnica.

Art. 20 – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le unità immobiliari fino qui descritte vengono cedute in diritto proprietà alle condizioni sotto elencate, che si intendono integranti del contratto di cessione e perciò di stretto rigore:

- Tutti gli acquirenti si sottopongono a tutti gli oneri, obblighi e diritti che riguardano la comunione dell'immobile per i luoghi e gli impianti comuni previsti dal Codice Civile (art. 1117 e seguenti), stradello carrabile di accesso al Comparto e relative dotazioni comuni ricomprese, con osservanza degli oneri del rogito di provenienza;
- Le unità immobiliari sono cedute a corpo;
- L'allacciamento esterno alla fognatura, alla linea elettrica, al gas, all'acquedotto e al telefono sono a carico della Società alienante. Sono a carico degli acquirenti gli oneri per l'installazione dei contatori privati e condominiali;
- Tutte le opere saranno realizzate come da capitolato e disegni relativi che saranno allegati al contratto. Vengono però riservate all'ufficio tecnico della Società tutte le variazioni volumetriche,

strutturali e architettoniche che si rendessero necessarie per la buona riuscita dell'opera, o adeguamento a norme vigenti, e tali da non comportare notevoli differenze di valore dell'immobile;

- La Società promittente **Aschieri Alberto Montaggi** si obbliga a presentare le denunce al NCEU corredate dalle relative planimetrie. Le spese tecniche per la compilazione di dette documentazioni sono a carico dei promissari acquirenti: € 1.000,00 + IVA per ogni singola unità immobiliare (appartamento ed autorimessa) e per il tipo mappale;
- La parte acquirente ha la facoltà di poter chiedere, per iscritto e in tempo utile, eventuali modifiche o varianti interne, che non comportino richiesta di una variante delle Autorizzazioni Edilizie o una modifica della qualificazione dell'immobile. Dette modifiche dovranno essere preventivamente concordate, sia per il prezzo che per le modalità di esecuzione;
- Sono a carico dell'acquirente: IVA, ICI, spese notarili di rogito e spese eventuali per la pratica di Mutuo, nonché € 500 per ogni utenza (acqua, gas ed energia elettrica);
- Ogni altra precisazione, modifica o deroga al presente capitolato, sarà contenuta nel rispettivo contratto di cessione.