

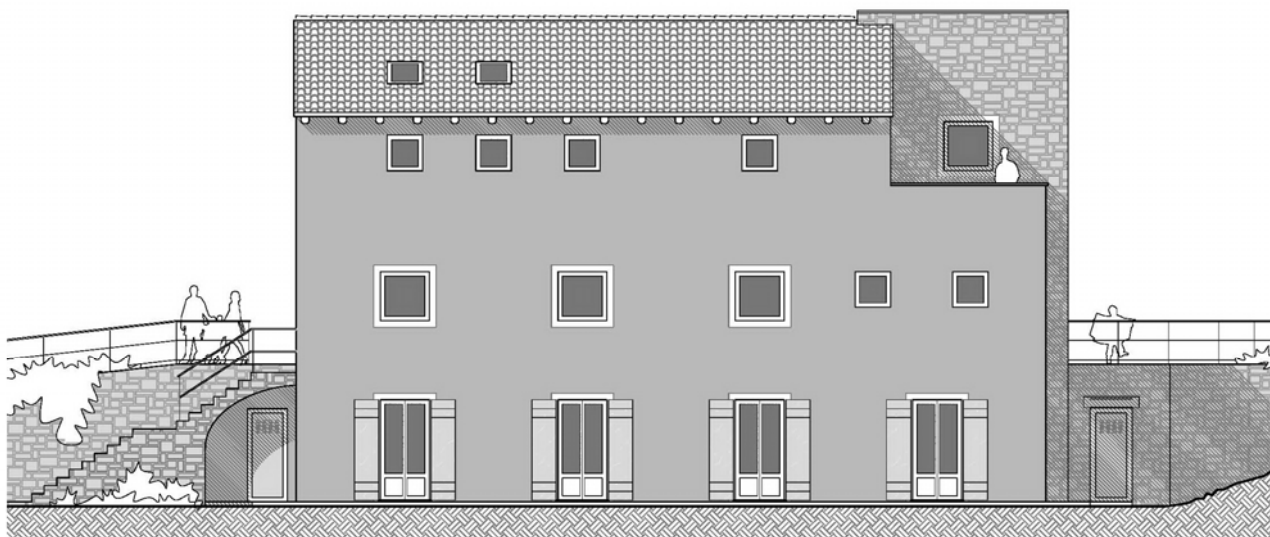
BIANCA IMMOBILIARE s.r.l.

sede legale: Via Balbo 1 – Chieri (TO)
sede operativa: Via San Domenico 9 – Chieri (TO)

PROGETTO DI COSTRUZIONE
FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE
LOCALITA' GIANCARDI – COMUNE DI ANDORA (SV)

CAPITOLATO DESCRITTIVO DEI LAVORI





DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la demolizione della muratura ancora presente del fabbricato esistente con il recupero delle pietre da riutilizzare per il rivestimento di alcune parti dei tamponamenti perimetrali dell'edificio da realizzarsi.

La nuova costruzione sarà ubicata sul sedime del fabbricato esistente, rispettandone l'orientamento. In questo modo il posizionamento all'interno del lotto, secondo l'andamento delle curve di livello e nel rispetto della quota di imposta del fabbricato esistente, garantirà la minor alterazione possibile del terreno originario, limitando scavi e riporti. Il progetto prevede inoltre il rispetto del numero di piani (tre piani fuori terra a valle).

Saranno realizzate cinque unità abitative tutte con accesso indipendente dall'esterno:

- unità 1 al piano terreno lato Sud costituita da una zona soggiorno / ang. cottura, una camera e bagno con apertura sull'intercapedine e dotato di aerazione forzata
- unità 2 su due livelli costituita al piano terreno da una zona soggiorno / ang. cottura, una camera e bagno con apertura sull'intercapedine e dotato di aerazione forzata ed al piano primo da una camera e da un bagno con aerazione naturale
- unità 3 al piano primo lato Sud (accesso lato Est) costituita da una zona soggiorno / ang. cottura, due camere e due bagni con aerazione naturale
- unità 4 su due livelli costituita al piano secondo da una zona soggiorno / ang. cottura e soppalco, una camera e bagno con aerazione naturale ed al piano primo da una camera e da un bagno con aerazione naturale



- unità 5 al piano secondo costituita da una zona soggiorno / ang. cottura, una camera, un bagno con aerazione naturale tramite lucernario e terrazzo accessibile dal soggiorno

Ad ogni unità viene attribuita una porzione di giardino privato direttamente accessibile dai locali interni (unità 1 – 2 – 3) od in prossimità del fabbricato, raggiungibile attraverso passaggio comune (unità 4 – 5).

L'edificio, attualmente raggiungibile tramite strada vicinale in terra battuta di larghezza pari a circa 1.50 m, sarà collegato alla sottostante strada, attraverso una nuova strada di tipo "bianco", di larghezza pari a 3.00 m sul tracciato della strada vicinale esistente, allargandone la sede verso i terreni di proprietà. Per ridurre la pendenza, una parte della strada in progetto seguirà un percorso più lungo dell'attuale, raccordandosi nuovamente alla strada esistente in prossimità dell'edificio. Ove necessario si provvederà a realizzare muri in calcestruzzo armato, idonei al contenimento del terreno, in seguito all'allargamento stradale lato monte, limitandone l'altezza per non modificare la conformazione morfologica del terreno a monte della strada. Verrà realizzata la raccolta delle acque piovane con il convogliamento sino al più vicino rivo naturale.

Tale strada permette di raggiungere le nuove autorimesse realizzate in interrato, coperte con terra rinverdita e con terrazzamenti in pietra ripristinati, raccordando i riporti di terra con l'andamento del terreno preesistente. Sarà visibile il solo fronte Ovest ove è ubicato l'accesso, prevedendo alcuni tratti del fronte dell'autorimessa con rivestimento in pietra, in continuità con il nuovo muro controterra a lato strada verso Sud ed in collegamento con i terrazzamenti esistenti a Nord.

Ogni opera prevista è stata progettata in maniera di non compromettere i terrazzamenti e le alberature esistenti se non per quanto strettamente necessario a garantire i necessari passaggi carrabili e pedonali, pertanto, oltre i muri di contenimento terra lato strada, non sono previste altre opere significative che modifichino la naturale sistemazione del terreno.

FORMA E MODALITA' RELATIVE

Le modalità di cui al presente capitolato hanno lo scopo di indicare i lavori da eseguire e di precisare i vari tipi di materiale da impiegare, ma la Società Costruttrice compirà tutte quelle opere necessarie, anche se non specificatamente indicate nel presente capitolato, al fine di dare il fabbricato indicato finito in ogni sua parte ed accessorio secondo la migliore regola d'arte, impiegando materiali nuovi e della migliore qualità senza difetti che possano menomare i richiesti dati di estetica e di resistenza.



MATERIALI E PRINCIPALI FINITURE

SCAVO DI SBANCAMENTO

Lo scavo di sbancamento sarà eseguito con mezzo meccanico fino alla profondità atta a consentire il posizionamento statico e altimetrico dell'edificio e comunque come stabilito in progetto rispettando quanto indicato nell'indagine geologica, idrogeologica e geotecnica allegata al permesso di costruire.

I materiali di risulta verranno, se compatibili, utilizzati per i riempimenti, se in esubero portati alla discarica.

FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI

Le fondazioni perimetrali saranno del tipo continuo per tutto il perimetro del fabbricato onde servire per dare appoggio ai muri perimetrali di valle e di monte, formati, quelli di monte, in conglomerato cementizio armato.

A collegamento delle strutture di monte con quelle di valle verranno predisposti, su fondazione continua dei collegamenti trasversali in c.a.

Tutte le strutture saranno eseguite e dimensionate secondo le nuove “ Norme tecniche per il progetto, la valutazione e l'adeguamento sismico degli edifici “: tenendo conto della consistenza del terreno determinata dalle prove eseguite e specificate nella relazione geologica – geotecnica.

Le strutture portanti, sia orizzontali che verticali, saranno in c.a. vibrato.

I manufatti dovranno rispondere alle leggi vigenti in merito.

Il ferro per le opere in c.a. dovrà essere posto nei casseri a perfetta regola d'arte, completo di ogni legatura occorrente, i diametri dei ferri, le piegature e la posa in opera dovranno essere rigorosamente conformi agli schemi di progetto firmato dal calculatore.

Le strutture portanti, sia orizzontali che verticali, saranno in c.a. vibrato.

ORIZZONTAMENTI

I solai saranno del tipo misto dello spessore indicato dal calculatore strutturale con soletta collaborante dello spessore minimo di cm. 4 e dovranno essere collaudabili per un sovraccarico utile netto di Kg. 300/mq.

Nei solai dovranno essere lasciati, nel corso del getto, fori e scanalature nel numero, nella posizione e delle dimensioni che saranno indicate dalla D.L.



RIEMPIMENTI

Nei tratti tra il terreno e la muratura perimetrale in cls, di monte, verrà effettuata la posa in opera di materiale arido drenante quale ghiaione e ciottoli nell'ambito del piano di fondazione previa opera di drenaggio perimetrale. Dalla fondazione e fino all'imposta dei marciapiedi il riempimento verrà realizzato con il terreno vegetale risultante dagli scavi.

IMPERMEABILIZZAZIONI - ISOLAMENTI

Le pareti controterra dei muri in c.a. perimetrali saranno impermeabilizzate tramite la posa di membrana prefabbricata bitumata applicata a fiamma. Opportune impermeabilizzazioni saranno realizzate sui marciapiedi posizionati sopra l'intercapedine del piano terreno e sul terrazzo del secondo piano.

Le murature perimetrali saranno isolate mediante sistema "a cappotto" realizzato con lastre in polistirene espanso in lastre ricavate da blocchi, conformi a UNI 7981, fissate al paramento laterizio ed alla struttura in cemento armato in modo da eliminare i ponti termici dovuti alla discontinuità dell'isolamento. Nelle porzioni di muratura rivestite in pietra, tale isolante sarà posizionato all'interno della cassavuota.

Sulla copertura verranno posizionati pannelli in poliuretano espanso estruso (tipo Isotec o Isotetto).

Idoneo isolamento acustico verrà posizionato nella cassavuota presente sui muri interni di separazione tra le diverse unità, mentre all'interno dei solai interpiano è prevista una lastra di polietilene per l'isolamento acustico dai rumori di calpestio.

Il progetto dell'isolamento dell'edificio ed il calcolo delle dispersioni termiche sono stati effettuati dal tecnico preposto, in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa in merito al contenimento dei consumi energetici (D.lgs 192/2005 - D.lgs 311/2006 – D.P.R. 59/2009 – D.lgs. 115/2008). Ogni specifica relativa al tipo ed allo spessore degli isolanti previsti potrà essere visionata, a richiesta, dalla parte acquirente sulla relazione tecnica allegata al progetto municipale.

COPERTURA

Il tetto a falde con pendenza pari al 45%, linea di colmo parallela al lato più lungo dell'edificio e sporgenza dal filo della muratura soltanto nella direzione di scarico delle acque piovane ed inferiore a 50 cm. compresa la gronda; è prevista orditura portante in legname a vista trattato con impregnanti protettivi-decorativi, manto



di copertura in tegole in laterizio antichizzato e canali di gronda, tubi di discese, faldali e scossaline in rame. La grossa orditura sarà opportunamente dimensionata e saranno eseguite scrupolosamente le indicazioni fornite dalla D.L., che si preoccuperà di fornire gli esecutivi relativi all'orditura.

Le parti di tetto mansardate, insistenti all'interno del fabbricato saranno rivestite da un tavolato in legno di abete (sp. mm 22), a larghezza irregolare e completo di trattamento, costituito da due mani di impregnante antimuffa ed antitarma colore naturale con posa all'estradosso di pannello termoisolante.

CANNE FUMARIE

Le canne fumarie di dimensioni opportune, saranno debitamente rivestite e terminanti sul tetto, normalmente saranno realizzate n.2 canne fumarie per alloggio di cui una per la caldaia e l'altra per l'eventuale posa di stufe ,caminetti .

TESTE DI CAMINO

Il camino e la canna fumaria della caldaia termineranno sul tetto nelle apposite teste in paramento di muratura in mattoni intonacati e tinteggiati o rivestiti in pietra, a scelta della D.L.

Gli sfiatatoi termineranno sul tetto.

SCARICHI ACQUE BIANCHE

I canali di gronda della costruzione, a sagoma tonda, saranno in rame, spessore minimo 6/10 e saranno completate dai relativi raccordi con i canali di discesa, pure in rame. I tubi di discesa saranno del diametro interno di cm. 10, in rame e dovranno essere fissati e sostenuti convenientemente da staffe, fasce o simili in modo da assicurare perfettamente il loro ancoraggio alle strutture di sostegno. Detti pluviali termineranno in pozzetti di raccolta eseguiti in muratura opportunamente intonacati a cemento o in calcestruzzo prefabbricati completi di chiusini. Dai singoli pozzetti di raccolta (cm 30x30x50) le acque verranno convogliate con apposita canalizzazione fino alla fognatura comunale.

SCARICHI ACQUE NERE

I tubi di scarico delle acque nere saranno in geberit del diametro interno di cm. 10. Saranno completi di



curve, braghe, imbocchi speciali e pezzi di raccorderia.

Ai piedi di ogni colonna verrà costruito un pozzetto d'ispezione in muratura contenente un sifone in p.v.c. pesante. Il pozzetto potrà pure essere in cls prefabbricato purchè sifonato. L'aerazione delle colonne verticali di scarico nero sarà ottenuta mediante il prolungamento di dette canne oltre il tetto dello stabile. Dai pozzetti ai piedi delle colonne di scarico delle acque nere si dipartirà la fognatura che verrà eseguita con tubi di pvc pesante del diametro di cm. 16/20, poggianti su massellatura in calcestruzzo.

Dovrà seguire il minimo percorso possibile compatibile con il buon funzionamento, evitando gomiti, risvolti bruschi e dovrà essere collocata in modo da essere facilmente ispezionabile. Dette tubazioni si collegheranno in pozzetti di raccolta muniti di chiusino in ghisa o plastica carrabile per ispezione. Dai pozzetti di raccolta proseguirà la fognatura che, sempre poggiante su massellatura in calcestruzzo, andrà a scaricare con le dovute pendenze nella fognatura comunale.

MURATURE E TRAMEZZI

Tutte le murature perimetrali in elevazione saranno a cassa vuota dello spessore di cm. 35 circa, formate da un paramento esterno dello spessore di cm. 12 e da un paramento interno in tavolato di mattoni forati dello spessore di cm 8.

Le murature interne a formazione delle intercapedini al piano interrato e di divisione fra gli alloggi saranno formate da un doppio muriccio in mattoni forati dello spessore finito di cm. 12+8. I tramezzi e le pareti in genere di una testa verranno eseguiti con mattoni forati dello spessore di cm. 8, con esclusione delle pareti accessoriate dei bagni che verranno eseguiti con mattoni forati dello spessore di cm. 12.

Tutte le pareti saranno eseguite con le migliori regole d'arte, a corsi orizzontali e a perfetto filo per evitare la necessità di forte impiego di malta per l'intonaco.

La società costruttrice potrà variare la realizzazione delle murature interne di divisione garantendo un uguale o superiore isolamento acustico e termico.

INTONACI e RIVESTIMENTI DI FACCIATA

Gli intonaci esterni saranno realizzati con intonaco rasante predisposto sul sistema a "cappotto"; sullo stesso verra' applicato un fondo fissativo necessario per la successiva posa del rivestimento colorato.



Le facciate saranno tinteggiate sulla base di colori previsti nel contesto ambientale e ad assoluta discrezione della DL.

Le zoccolature saranno realizzate in materiale analogo a quello usato per la realizzazione dei marciapiedi esterni.

Gli intonaci interni saranno di tipo civile su sottostante rinzafo per tutti i locali abitativi.

Esternamente alcuni tratti delle murature in laterizio (torrino unità 3 e 5) saranno rivestite in pietra locale, in alternativa potrà essere utilizzata la “pietra ricostruita” tipo Geopietra, con colorazione simile a quelle presenti in Liguria.

La facciata delle autorimesse sarà rivestita in parte in pietra.

MARCIAPIEDI, CAMMINAMENTI E MURETTI ESTERNI

Le pavimentazioni saranno realizzate in blocchi lapidei di dimensioni variabili, infissi nel terreno o su un sottofondo di malta per i camminamenti nei giardini e con lastre di materiale lapideo locale per i marciapiedi.

I muri costituenti i terrazzamenti dei giardini, saranno eseguiti in pietra a spacco con conci posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, con il lato maggiore disposto orizzontalmente.

SCALE

Le scale di comunicazione saranno realizzate con soletta in cemento armato; la formazione dei gradini potrà essere realizzata in c.a. o in alternativa in muratura.

I gradini avranno pedata in lastre di materiale lapideo locale, le alzate saranno intonacate.

Le scale esterne che conducono ai ballatoi di ingresso delle unità saranno costituite da archi in pietra e strutture di protezione in elementi di ferro a disegno semplice.

DAVANZALI e SOGLIE

I davanzali interni ed esterni e le soglie di finestre e portefinestre saranno in ardesia dello spessore di cm. 3.

SERRAMENTI

Tutti i serramenti od infissi esterni dovranno intendersi completi di mostra e contromostra, della ferramenta



di attacco e di chiusura, delle eventuali apparecchiature speciali per il comando o di quanto altro occorra per il completo funzionamento in opera.

a) Serramenti esterni

I serramenti esterni saranno in essenza di legno Pino con colorazione coerente alla tinta di facciata, ad una o due ante apribili, spessore indicativo del telaio mm. 60.

I serramenti saranno dotati di doppia battuta laterale e centrale con 2 guarnizioni di isolamento in gomma, con predisposizione più adattamento per zanzariera a scomparsa, provvisti di robusta ferramenta di attacco e di cremonese incassata, maniglione in ottone ed ogni altra opera e/o materiale necessario per dare il tutto finito in ogni sua parte e perfettamente funzionante. I serramenti saranno provvisti di vetro camera (spessore minimo 4 + 9 + 4).

b) Antoni

Le finestre e le porte finestre saranno munite, ove previsto in progetto, di antoni in legno sottoposti ad opportuni trattamenti atti ad espellere parzialmente la resina ed a garantire la stabilità nel tempo, con colorazione analoga o coerente a quella dei serramenti, complete di ferramenta e maniglione e/o materiale per dare il tutto finito in ogni sua parte e perfettamente funzionante.

c) Portoncino di ingresso

Il portoncino d'ingresso sarà in essenza di legno Pino di Svezia o similare, di spessore mm. 55 a pannello cieco ad un battente blindato, completo di serratura di sicurezza, manigliera bronzata ed ogni altra opera e/o materiali necessari per dare il tutto finito e perfettamente funzionante.

d) Porte interne

Le porte interne saranno, a scelta dell'acquirente, del tipo a pannello cieco o con vetro in noce tanganica, con serratura e chiave normale e maniglie in ottone lucido (prezzo € 300/cad.).

La scelta delle medesime dovrà effettuarsi nel periodo indicato dalla Società Costruttrice presso il punto vendita indicato.

Tutte le porte saranno fornite con ogni opera e/o materiale necessari per dare il tutto finito in ogni sua parte e perfettamente funzionante; l'acquirente potrà richiedere la posa di porte scorrevoli fissate su controtelai a scomparsa, nel qual caso dovrà riconoscere alla Società Costruttrice il maggior prezzo per la fornitura e posa dei controtelai e delle porte.



e) Portoni rimesse

Il portone di accesso alle rimesse posto su strada sarà in struttura sezionale in PVC pesante tinta legno con chiusura di sicurezza, e apertura automatizzata; i portoni interni saranno sempre del tipo basculante in ferro zincato ma ad apertura manuale. I portoni verranno forniti in opera completi di meccanica di funzionamento manuale con apertura ad effetto autoinnalzante e per quello posto su strada con apparato di motorizzazione elettromeccanica di sicurezza.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le pareti dei bagni saranno rivestite ad altezza massima di cm. 200.

1. Listino pavimenti e rivestimenti.

Ingressi e disimpegni	Euro/mq. 30,00
Soggiorno - camere - (pavimento)	Euro/mq. 30,00
Bagni (pavimento)	Euro/mq. 30,00
Cucina (zona cottura) - bagni (rivestimento)	Euro/mq. 30,00

N.B. - La quotazione succitata di riferimento è da intendersi quale prezzo di listino che la casa produttrice indica ai punti vendita (al netto dell'I.V.A.).

2. Autorimessa.

Il locale rimessa sarà in battuto di cemento lisciato al quarzo.

3. Modalità sulla scelta dei pavimenti e rivestimenti.

a) Pavimenti e rivestimenti in ceramica

Per procedere alla scelta dei pavimenti e dei rivestimenti la Società Costruttrice indica come sua fornitrice di fiducia, per il Piemonte, la ditta "Commerciale Villanovese sas.", con sede in Villanova D'Asti, via Poirino n. 3 tel 0141 946197, per la Liguria la ditta "Maglio Fratelli snc" con sede in Imperia, Via Argine Destro tel.0183 291605 e comunicherà all'acquirente una data entro la quale ogni scelta va definita.

La Società Costruttrice si riserva a suo insindacabile giudizio di non accettare materiale che non provenga dal suo fornitore di fiducia.

La posa in opera di piastrelle di particolari dimensioni, con fughe, con giunti a 45° non saranno conteggiate come opere extra, mentre per la posa di mosaico, tozzetti o decori particolari sarà preventivamente



computato tra le parti il prezzo in maggiorazione.

c) Non sono ammesse variazioni negative nella scelta dei pavimenti e rivestimenti.

IMPIANTO IDRICO - SANITARIO

E' previsto n.1 punto di distribuzione acqua nell'area esterna privata; verrà localizzato all'interno di apposito pozzetto con rubinetto porta gomma.

Distribuzione

La distribuzione interna all'edificio sarà costituita da tubazioni in polietilene verde Fusiotechnik e collegherà tutte le apparecchiature sanitarie con doppia tubazione per acqua calda e acqua fredda.

La cucina e/o angolo cottura sarà servito con tubazioni cieche per acqua calda, fredda e gas.

La rete di distribuzione dell'acqua calda partirà dalla caldaia.

Ogni unità sarà dotata di un impianto autonomo con possibilità di isolamento agendo su un'opportuna saracinesca.

Scarico

Tutto l'impianto di scarico all'interno delle varie unità, le colonne di discesa, e la rete di raccolta sarà eseguito in GEBERIT o similare.

Ogni unità è dotata di un punto di attacco e scarico lavatrice con posizione da definirsi in accordo con la committenza.

APPARECCHIATURE PER I BAGNI

Il posizionamento delle apparecchiature nei servizi è eseguito secondo il progetto redatto dalla Società Costruttrice. Il relativo progetto è a disposizione dell'acquirente.

Nella Planimetria di Vendita è indicato, in linea di massima, il posizionamento delle varie apparecchiature.

E' concessa alla Società Costruttrice la possibilità di variare la posizione delle varie apparecchiature.

DESCRIZIONE DEI MODELLI DI APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE

Tutti i bagni saranno dotati di accessori della ditta Ideal Standard serie "Liuto" o "Esedra", a scelta, e rubinetterie con miscelatore monocomando della ditta Grohe gamma "Eurosmart" o Cisal gamma "Europa".

Il colore della ceramica previsto in Capitolato è il bianco.



Piatti doccia

I bagni avranno il piatto doccia di forma quadrata con dimensioni cm. 80 x 80 di colore bianco.

Il modello previsto in Capitolato è da installare sopra il pavimento o a semi-incasso. La superficie è antiscivolo con foro di scarico ad angolo.

I piatti doccia Ideal Standard in Idealit sono la soluzione ottimale a molti problemi di estetica e di garanzia di durata, ma anche di funzionalità e praticità di applicazione."

Nota:

E' concessa alla Società Costruttrice la possibilità di variare il tipo di ceramica, di rubinetteria, del piatto doccia con altri di qualità uguale o superiore a quelli previsti in Capitolato.

PROGETTO ALLACCIAMENTO CUCINA

Non è prevista la fornitura e messa in opera del monoblocco. Sono previsti i seguenti allacciamenti:

- Presa forza 16A comandata per forno e piastra
- Presa forza 10A comandata per frigo
- Presa forza 16A comandata per lavastoviglie
- Presa luce 10A di servizio a 120 cm. dal pavimento
- Punto luce da 10A per cappa e luce sul gas a 180 cm. dal pavimento
- Attacco acqua calda e fredda e scarico lavello
- Attacco e scarico lavastoviglie
- Interruttore adduzione lavastoviglie
- Punto gas posizionato a 60 cm. dal pavimento
- Interruttore punto gas.

La posizione delle tubazioni e degli allacciamenti sarà eseguita secondo gli schemi della Società Costruttrice. Le relative planimetrie sono a disposizione dell'acquirente. La Società Costruttrice non ricevendo dall'acquirente comunicazione scritta su eventuali variazioni agli schemi di progetto procederà secondo gli schemi progettati dal suo Studio Tecnico.

Le eventuali variazioni richieste non costituiranno opere in variante (e quindi saranno considerate nel contratto senza aumento di prezzo) solo se pervenute in tempo utile e cioè prima della realizzazione da



parte della Società Costruttrice delle tracce nelle murature secondo gli schemi progettati dal suo Studio Tecnico.

Non è prevista la fornitura del livello.

IMPIANTO ELETTRICO

Sarà realizzato secondo la normativa vigente e in particolare secondo le prescrizioni della Legge 46 del 5/3/1990 "Norme per la sicurezza degli impianti" e il relativo D.P.R. 447 del 6/12/1991 Regolamento di attuazione.

Gli impianti di cui trattasi sono costituiti essenzialmente da:

- impianti luce e forza motrice;
- impianto televisione terrestre e digitale;
- impianto telefonico;
- impianto videocitofono
- impianto caldaia;
- rete di messa a terra;
- canalizzazione impianto antifurto (perimetrale e volumetrico) – solo predisposizione
- canalizzazione impianto per luci esterne e luci esterne;
- contatori centralizzati, come da prescrizione della società erogatrice.

L'allacciamento esterno dalla colonna di sezionamento posta al limite della strada e contenente il contatore al fabbricato sarà effettuato mediante cavo sotterraneo. Gli interruttori, i commutatori, i deviatori e le prese dovranno essere della ditta Vimar serie "IDEA" del tipo ad incasso con piastra anteriore in plastica, scatola da incasso, cestello portafrutto fissato con viti regolabili sulla scatola e placca anteriore del tipo a frutti combinabili. Le prese dovranno essere del tipo unificato ed approvate dalle norme antinfortunistiche.

L'impianto di illuminazione esterna sarà costituito dalla predisposizione della linea mediante la posa della necessaria canalizzazione e la formazione di n 2 pozzetti di derivazione in muratura od in calcestruzzo prefabbricati.

L' impianto elettrico della corsia di manovra box e box sarà dotato di:

n. 2 punti luce comprensivi di plafoniere al neon 2 x 36 W nella corsia di manovra.



n. 1 punto luce comprensivo di plafoniera al neon 2 x 36 W in ogni box.

n. 1 punto luce deviato.

n. 1 presa di servizio.

n. 1 crepuscolare per luci esterne.

n. 1 automatico per cancello carraio.

L'impianto elettrico sarà in ogni singolo vano di massima dotato di:

cantina (dove presente):

n. 1 punto luce interrotto

n. 1 presa di servizio

bagno:

n. 1 punto luce interrotto

n. 1 punto luce specchio

n. 2 prese di servizio

soggiorno:

n. 1 punto luce deviato

n. 1 punto luce comandato a relè

n. 1 punti luce interrotti

n. 4 prese di servizio

n. 1 presa TV

n. 1 presa TL

n. 1 punto luce interrotto esterno

angolo cottura:

n. 1 punto luce interrotto

n. 1 punto luce interrotto esterno

n. 2 prese comandate

n. 1 alimentazione cappa

n. 4 prese di servizio

camera :



n. 1 punto luce interrotto

n. 3 prese di servizio

n. 1 presa TV

n. 1 presa TL

Il posizionamento dei componenti nei vari locali è eseguito secondo il progetto della Società Costruttrice in base alla pratica corrente.

Il relativo progetto è a disposizione dell'acquirente che lo potrà richiedere alla Società Costruttrice.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Ogni unità immobiliare verrà dotata di un impianto autonomo con caldaia combinata (riscaldamento + acqua calda) murale a gas ubicata in apposito contenitore.

Temperatura di collaudo + 20° a - 10° esterni.

I vari componenti:

a) La caldaia

La caldaia combinata murale a gas sarà della ditta FERROLI o IMMERGAS, a produzione istantanea di acqua calda, con potenza utile adeguata e con possibilità di modulazione di fiamma per gestire al meglio la produzione di acqua calda e accensione elettronica e controllo a ionizzazione di fiamma.

b) Le tubazioni in rame coibentate

I corpi scaldanti ai vari piani saranno collegati al relativo collettore in andata e ritorno da tubazioni in rame rivestite secondo le attuali norme di Legge.

c) I radiatori componibili

Ogni locale sarà dotato di radiatore delle opportune dimensioni.

I radiatori saranno a piastra radiante in ghisa della ditta FERROLI o similare.

I radiatori utilizzati saranno provati in stabilimento alla pressione di 10 BAR e forniti per una pressione di esercizio di 5 BAR.

I modelli posti in opera saranno conformi alle disposizioni di Legge 10/91 e suoi decreti di attuazione e corredati di valvole predisposte per l'inserimento di testina termostatica.



d) I termostati ambiente

Il controllo della temperatura si otterrà mediante un cronotermostato che consentirà all'utente di programmare per ogni ora del giorno ed in modo differenziato, per tutti i giorni della settimana, la temperatura desiderata.

DECORAZIONI

Non sono previste le decorazioni interne alle unità immobiliari ed in particolare alle pareti verticali, ai soffitti, etc.

RECINZIONI

La recinzione, su strada, sarà costituita da un muretto in cemento armato dell'altezza massima di cm. 50 con soprastante rete metallica plastificata dell'altezza massima di cm. 130 ; sui restanti confini sarà costituita da rete metallica plastificata.

Gli ingressi saranno formati da un cancello pedonale in ferro, del tipo a giorno, della larghezza di cm 100.

SISTEMAZIONE DELL'AREA

A costruzione ultimata, sarà cura della Società Costruttrice provvedere ad una generale sistemazione del terreno circostante il fabbricato, mediante opportuna livellazione e modellatura della superficie, così da consegnare l'area perfettamente assestata, spianata e pulita.

VARIE

I locali venduti sono quelli descritti nelle Planimetrie di Vendita. E' escluso l'arredamento, il monoblocco cucina e quant'altro non specificato nel presente Capitolato.

CONDIZIONI GENERALI

Mentre rimane l'impegno a non variare le superfici interne dei locali venduti è concesso alla Società Costruttrice modificare le eventuali aree condominiali e i percorsi pedonali e carrai secondo il progetto



generale di sistemazione esterna.

VARIANTI D'OPERA

La Società Costruttrice si riserva la facoltà di apportare al Progetto ed alla descrizione dei lavori le varianti che riterrà opportune o che si rendessero necessarie e che non comportino svalutazione estetica del fabbricato e presta garanzia che l'eventuale sostituzione di materiali e delle finiture avvenga con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiori a quelli descritti.

La Società Costruttrice si riserva inoltre la possibilità di ricavare vani tecnici o cavedi per il passaggio di canne, scarichi o altre tubazioni, anche se non previste nelle planimetrie, ma necessarie alla soluzione di problemi tecnici e/o strutturali.

La Società Costruttrice, **a richiesta dell'acquirente**, fornirà planimetrie dettagliate onde individuare eventuali sezioni di ingombro.

MODIFICHE E VARIANTI

L'acquirente potrà, durante l'esecuzione dei lavori, richiedere opere supplementari o modifiche. Tali lavori dovranno essere eseguiti dalla Società Costruttrice, a spese dell'acquirente, **previo insindacabile giudizio della stessa Società Costruttrice sulla loro effettuabilità.**

La quotazione delle varianti richieste sarà computata in base alle varie attività interessate e concordate dalle parti prima dell'esecuzione delle medesime.

Qualora l'acquirente dopo aver sottoscritto eventuali varianti iniziali desiderasse ulteriori modifiche al Progetto, questi dovrà versare alla Società Costruttrice le spese che la medesima sosterrà per la riapertura della pratica, la definizione della modifica/variante, lo studio del preventivo, la sorveglianza e l'esecuzione dei lavori, ed ogni altro onere connesso. Se la variante richiesta comporta modifica al Permesso di Costruire, l'avere relativo sarà di volta in volta stabilito.

MISURE INTERNE LOCALI

Durante l'esecuzione dei lavori la Società Costruttrice fornirà all'acquirente, se richieste, planimetrie esecutive in scala 1:50.



Ogni misura riportata può subire delle variazioni in sede di realizzazione.

Le misure per la definizione dell'arredamento vanno rilevate sul posto a manufatto completato.

La Società Costruttrice non si assume al riguardo alcuna responsabilità.

ONERI EXTRA CONTRATTO

Nel prezzo pattuito in contratto sono espressamente esclusi i seguenti oneri:

- i contratti di fornitura e gli allacci definitivi per luce – acqua – gas – telefono- e relativi contatori
- tinteggiature interne
- pratiche accatastamento unità (2% sul prezzo di vendita)
- pratiche e costi fidejussioni + assicurazione decennale se richieste (3% sul prezzo di vendita)
- pratiche mutuo (se richieste)
- varianti (se richieste)
- I.V.A.

ATTO E CONSEGNA

La consegna dell'immobile avverrà entro la scadenza fissata nel contratto preliminare di compravendita, la stipula del rogito notarile, presso notaio designato dalla Parte Venditrice, sarà eseguita a circa 30 gg dalla presa in consegna dell'immobile. In questa sede la Società Costruttrice sarà garante che l'immobile sia stato realizzato in ogni sua parte in conformità al Permesso di Costruire rilasciato.

In sede di atto la Società Costruttrice esibirà copia delle quietanze degli avvenuti pagamenti relativi agli oneri di urbanizzazione e copia della domanda di rilascio dell'agibilità dell'immobile presso il Comune e del certificato di qualificazione energetica. La Società Costruttrice si impegnerà ad ottenere il relativo certificato di agibilità a propria cura e spese nel più breve tempo possibile dalla stipula del rogito notarile.

SISTEMAZIONE ESTERNA

La planimetria di vendita definisce la posizione delle unità, le aree in uso esclusivo, la viabilità pedonale etc. Nessuna obiezione può essere fatta dall'acquirente quando il fabbricato e la sua sistemazione esterna siano realizzati in adeguamento a quanto previsto nel P. di C. e sue varianti.



VISITE IN CANTIERE

La parte Acquirente potrà effettuare le visite in area di cantiere necessariamente con un preavviso alla Società Costruttrice di almeno giorni tre. In altre circostanze non sarà possibile l'accesso in area di cantiere per motivi esclusivamente dovuti alle nuove normative per la sicurezza dei cantieri.

TERMINI DI CONSEGNA

I termini di consegna indicati in contratto sono suscettibili di variazioni in caso di forza maggiore (scioperi, difficoltà metereologiche, modifica appartamenti, etc.).

I termini di consegna non sono applicabili in caso di varianti, modifiche, lavori supplementari anche se di modesta entità. I termini di consegna non sono applicabili in caso di ritardo nel pagamento previsto in contratto.

SCADENZE AVANZAMENTO LAVORI

I pagamenti collegati all'avanzamento lavori si riferiscono all'avanzamento lavori relativo alla singola unità immobiliare e non sono condizionati dallo stato dei lavori delle altre unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Poiché l'unità immobiliare oggetto della prenotazione fa parte di un complesso immobiliare con più unità abitative, sarà predisposto a cura e spese della Società Costruttrice un regolamento condominiale che la Parte acquirente si impegna fin d'ora ad accettare interamente e in particolare, le tabelle millesimali di comproprietà e spesa, i criteri di ripartizione delle spese, gli oneri reali di limitazione alla destinazione delle proprietà esclusive e comuni, l'individuazione di tali parti comuni condominiali.

La Società costruttrice si riserva inoltre il diritto di nominare, per il primo esercizio di gestione, l'Amministratore condominiale e di concorrere alle spese condominiali con una riduzione del 50% sulle unità immobiliari ancora non vendute e non abitate.