CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

"RESIDENZA KAURI"



INIZIATIVA REALIZZATA DA:

UNIEDIL S.R.L.

1.PREMESSA

Nel comune di **Montechiarugolo**, all'interno del nuovo ed elegante insediamento residenziale di **via Basse**, sorge **"KAURI"**: un progetto esclusivo concepito per ridefinire gli standard del vivere contemporaneo attraverso un'architettura condominiale d'autore, raffinata e a misura d'uomo.

Il nome *Kauri* richiama solidità, respiro verde e maestosità: valori che si riflettono in un edificio dalla forte identità visiva, pensato come un'oasi protetta di privacy e tranquillità, perfettamente integrata nel paesaggio circostante.

L'intervento nasce con l'obiettivo di offrire ai futuri residenti autentiche dimore di prestigio, dove l'essenzialità delle geometrie contemporanee dialoga armoniosamente con il calore dell'abitare:

- **Volumi scultorei e linee pure:** un linguaggio architettonico contemporaneo e senza tempo, caratterizzato da un'alternanza studiata di pieni e vuoti, ampie vetrate e terrazzi panoramici che dilatano lo spazio abitativo verso l'esterno.
- **Eccellenza distributiva:** distribuzione degli ambienti interni razionali, luminosi e flessibili, studiati per offrire massima vivibilità, funzionalità e totale comfort nella quotidianità.
- **Benessere e connessione con la natura circostante:** un dialogo costante tra interno ed esterno; gli ampi spazi aperti privati (logge profonde, giardini al piano terra e terrazze vivibili) diventano veri e propri soggiorni all'aperto affacciati sul verde.
- **Tecnologia al servizio della persona:** impiantistica di ultima generazione, elevate performance di isolamento termico e acustico ed efficienza energetica all'avanguardia per garantire ambienti salubri, silenziosi e a bassissimo impatto di gestione.

Residenza Kauri coniuga così **innovazione, estetica e sostenibilità ambientale**, ponendo al centro il benessere dell'uomo e il piacere autentico di abitare.

Nota contrattuale: Al fine di garantire il costante perfezionamento dell'opera, la conformità a sopravvenute disposizioni normative o per motivate esigenze tecnico-costruttive e di reperibilità dei materiali, la Direzione Lavori si riserva la facoltà di apportare modifiche o migliorie alle scelte progettuali e ai materiali descritti nel presente Capitolato di Vendita, garantendo sempre il mantenimento del livello qualitativo e delle prestazioni previste

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto di intervento è ubicata nel Comune di Montechiarugolo, via Basse.

L'intervento si inserisce in una zona di espansione residenziale già dotato di tutti i servizi primari. Nelle vicinanze vi sono le più importanti strade provinciali che consentono di arrivare in pochi minuti nel centro della città di Parma.

2.2 CONSISTENZA

Il presente capitolato riguarda l'edificio denominato "KAURI" avente tipologia a condominio. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine e garage.

Allo stato attuale della progettazione, i quattro livelli (piano terra, primo, secondo e terzo) presentano una distribuzione analoga. In ciascun piano sono previsti tre appartamenti quadrilocali costituiti da un'ampia zona giorno tipo "open space" con possibilità di chiusura della cucina che si affaccia sul giardino privato attraverso un ampio balcone, una camera da letto matrimoniale, una singola, doppi servizi, un ripostigli/locali tecnici.

Per rispondere al meglio alle esigenze e allo stile di vita di ciascun acquirente, è prevista l'opportunità di modulare il dimensionamento e la divisione delle stanze. Previa verifica di fattibilità tecnica e normativa, ogni ambiente potrà essere ripensato per offrire un comfort abitativo su misura.

2.3 SISTEMAZIONI ESTERNE

Il Condominio "KAURI" è dotato di accesso pedonale esclusivo che conduce al vano scala comune e ai cui lati si collocano i giardini privati delle unità al piano terra.

L'accesso carraio è dotato di cancello motorizzato con apertura telecomandata.

La sistemazione delle aree esterne sarà conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L. ed include le seguenti opere:

· pavimentazioni esterne;

· paline con rete;

· predisposizione irrigazione aree verdi private.

In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto, due alloggi del piano terra sono dotati di aree giardino in uso esclusivo.

Le aree a verde di proprietà degli appartamenti ubicati al piano terra vengono preparate con terreno naturale.

La messa a dimora delle piante e cespugli, la preparazione del manto erboso nelle aree a verde in uso esclusivo sono a carico dell'acquirente.

Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree verde facenti parte del condominio saranno a carico delle unità immobiliari, fatto salvo per le eventuali spese tecniche dovute alle possibili voci extra capitolato.

Vengono collocate in opera, entro pozzetto predisposto (collocato in posizione a scelta della D.L.) con tubazione dell'acqua ed un pozzetto predisposto con tubazione vuota per la realizzazione di punti corrente.

L'illuminazione delle parti comuni, così come quelle dei balconi privati, saranno montate le tubazioni esterne per poter portare corrente ai punti luce che la D.L. riterrà opportuni.

2.4 RETI TECNOLOGICHE

Sono previste le seguenti dotazioni tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile
- impianto di adduzione energia elettrica
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
· impianto di scarico (fognature) acque nere;
-impianto di climatizzazione invernale ed estiva
· impianti per le telecomunicazioni
· impianto ascensore

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni ed il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Montechiarugolo.

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

DESCRIZIONE TECNICA DELLE OPERE E DELLE FINITURE

1) ONERI E SPESE A CARICO DELLA SOCIETA' COSTRUTTRICE

Il fabbricato civile sarà consegnato completamente ultimato in modo conforme al progetto esecutivo ed al presente capitolato speciale di descrizione dei lavori.

I seguenti oneri sono a carico della Società conduttrice:

- Spese di progettazione dell'edificio, calcoli in cemento armato, Direzione dei Lavori, assistenza tecnica fino a completa ultimazione dei lavori.
- Spese di allaccio dell'edificio ai pubblici servizi, e cioè: alla rete elettrica, alla rete dell'acquedotto ad eccezione degli apparecchi di misurazione.

-Spese di allaccio alla rete della fognatura urbana secondo le prescrizioni delle Autorità competenti.

L'impresa venditrice, dopo la fine dei lavori, nominerà l'amministratore condominiale che rimarrà in carica per il primo anno. Alla scadenza dal mandato l'assemblea del Condominio valuterà se confermare o meno il relativo incarico.

Non saranno imputati costi per spese condominiali relative i millesimi degli alloggi eventualmente invenduti.

2) FONDAZIONI

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazioni, saranno fissate dalla Direzione dei Lavori in relazione alla natura del terreno e all' altezza delle travi di fondazioni e della eventuale platea dei plinti, costituenti la struttura portante.

Le strutture portanti in fondazione dell'edificio saranno costituite da travi rovesce o platee in c.a. di adeguate dimensioni che poggeranno sul magrone di fondazione precedentemente steso sul terreno, nel rispetto della vigente normativa antisismica a seconda delle prescrizioni dell'ingegnere strutturale.

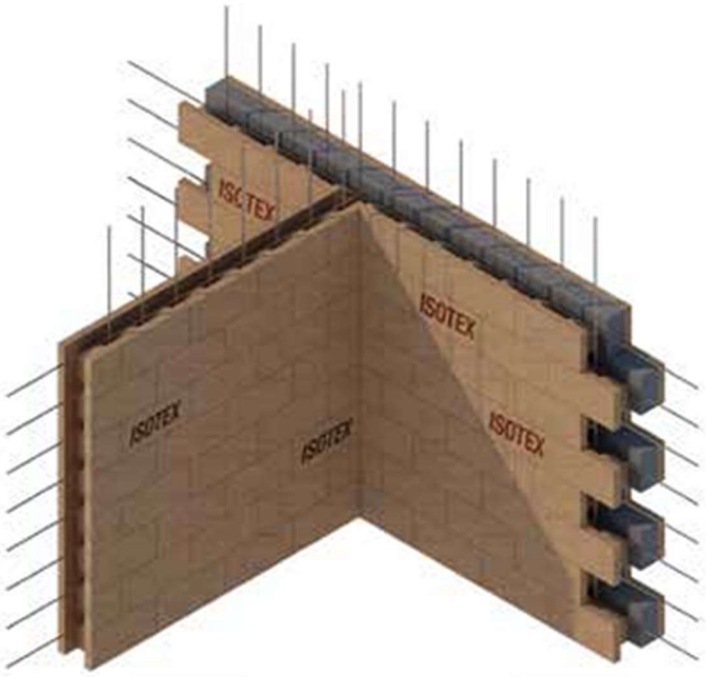
Dalle travi rovesce o platee si eleveranno le strutture in elevazione, i vani scala e il vano ascensore.

Saranno eseguite adeguate opere di isolamento ed impermeabilizzazione tra lo spiccato delle fondazioni e le murature di elevazione.

3) MURATURE INTERRATE

Tutte le murature portanti interrate a contatto del terreno, saranno realizzate miste in calcestruzzo armato e ferro come da progetto strutturale e/o relative varianti, mentre le murature divisorie saranno realizzate con blocco leca (con o senza intonaco) e/o muratura di blocco forato a discrezione della D.L.

4) STRUTTURE PORTANTI



La struttura portante del fabbricato sarà realizzata in cemento armato gettato in opera e/o con blocchi isotex portanti. Le dimensioni e le sagome delle strutture saranno quelle che risulteranno dai calcoli strutturali nel rispetto della normativa antisismica.

Tutti i materiali componenti le strutture (inerti, cemento, additivi, acciaio, ecc.) saranno individuati dal progettista e portati in cantiere da fornitori di primaria importanza.

La muratura di tamponamento esterna del fabbricato sarà realizzata in blocchi isotex con spessori indicati dallo strutturista.

Al piano interrato la muratura di tamponamento sarà realizzata con blocco di tipo poroton o triplo uni di vari spessori richiesti dalla D.L.

Le murature interne saranno nell'interrato in c.a. spess. cm. 15/20/25, in laterizio di vario spessore (8/12/15 e/o 20/25) oppure in blocco Leca con dimensionamenti richiesti dalla D.L.

5) SOLAI



Tutti i solai, orizzontali e inclinati, saranno misti in cemento armato, laterizio con isolante e/o laterocemento con isolante e/o solai isotex, avranno uno spessore minimo di cm. 20+4 costruiti in opera (ad eccezione di ballatoi scale, eventuale copertura ingresso, logge e/o balconi), con armatura metallica risultante dai calcoli statici, dovranno avere una portata (sovraccarico accidentali utile) normale per i locali di abitazione, ad eccezione del solaio di copertura che sarà in laterizio con paretine a gelosia oppure in legno a discrezione della D.L.

Verrà altresì isolata la copertura o l'ultimo solaio piano con strato di isolante a discrezione della D.L.

6) OPERE IN CEMENTO ARMATO

Tutte le travi, i pilastri, le solette delle scale e dei balconi, ossia i calcestruzzi per qualsiasi tipo di opere in c.a., saranno confezionati con dosi e tipo di cemento per mc. di sabbia e pietrisco o ghiaietto di varia granulometria, secondo le prescrizioni del calcolatore delle opere in c.a.

La localizzazione dei pilastri in c.a. ed eventuali elementi strutturali nonché delle colonne di scarico per bagni e cucine, degli esalatori non del tutto prevista negli elaborati presentati sarà stabilita dall' impresa costruttrice e dalla Direzione Lavori in fase di esecuzione.

7) PARETI



Le pareti divisorie interne dei piani di abitazione, salvo diversa indicazione nel progetto esecutivo, saranno in mattoni forati in foglio dello spessore di cm. 8 o cm. 12 con malta di calce bastarda oppure in cartongesso di vario spessore a discrezione della D.L, mentre nell'interrato saranno in BLOCCO LECA spessore cm.12 o cm.8 e a "faccia vista" o intonacato oppure, a discrezione della DL, in mattoni forati dello spessore di cm. 8. I divisori fra gli appartamenti saranno in parete di tramezze in triplo-uni sp. cm.12 intonacata con interposta lastra fonoassorbente spessore cm 5 e paretina di tramezze sp. cm. 8 o in alternativa in blocco Leca fonoassorbente di sp.20/25/30cm, a discrezione della DL, la quale si riserva di poter utilizzare eventualmente altre soluzioni.

8) PARAPETTI e BALCONI

I parapetti delle scale, balconi e terrazze saranno realizzate come da progetto architettonico.

Saranno realizzati in muratura intonacata, oppure con ringhiera in ferro o in vetro e metallo. La D.L. potrà decidere di realizzare parte del parapetto in muratura e parte in vetro o in metallo. Qualora venisse ritenuto, per qualsivoglia motivazione, dalla D.L. o dall'impresa costruttrice, potranno essere rivestiti in mattone a facciavista.

9) COPERTURA

La copertura degli edifici è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante,

garantendo gli opportuni livelli prestazionali.

Il solaio inclinato di copertura sarà realizzato in laterizio e/o C.A. o in legno a scelta della D.L.

L'isolamento verrà realizzato in estradosso all'ultimo solaio orizzontale (su piano sottotetto).

Verranno montate tegole in cemento del tipo coppo latino o similari o comunque a scelta della D.L.

Eventuali variazioni del pacchetto potranno essere apportate dalla D.L., in rispetto delle prescrizioni tecniche strutturali indicate nel Deposito sismico e nella legge 10.

Il lavoro sarà realizzato con le opere necessarie per dare l'opera finita a regola d'arte: scossaline, pluviali, canali di gronda, sfiati, linee vita, se necessario.

10) ESALATORI, SCARICHI E FOGNATURE

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori sono realizzate con idonei materiali e secondo le normative vigenti.

Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo redatto dalla D.L. durante le fasi lavorative.

Saranno dotati di canne di areazione forzata i bagni sprovvisti di finestra.

La localizzazione dei pilastri in c.a. ed eventuali elementi strutturali nonché delle colonne di scarico per bagni e cucine, degli esalatori non del tutto prevista negli elaborati presentati sarà stabilita dall' impresa costruttrice e dalla Direzione Lavori in fase di esecuzione a propria ed esclusiva discrezione.

Le cappe delle cucine verranno tirate all'interno dell'appartamento sui muri perimetrali della dimensione ed in posizione definite dall'impresa o dalla D.L. Sarà pertanto onere dell'acquirente il collegamento dall'ingresso della tubazione nell'appartamento fino alla cucina della cappa stessa, così come le eventuali opere per nascondere la stessa.

Si ricorda che le cappe andranno tassativamente collegate o portate in posizione sulla cappa della cucina prima della richiesta di agibilità.

È prevista la divisione degli scarichi di acque bianche e acque nere e l'impresa predisporrà tutte le tubazioni necessarie per lo scarico nella linea delle pubbliche fognature. Le acque nere gireranno e usciranno dagli immobili ad intradosso del primo solaio, mentre le acque bianche raccoglieranno le piovane e verranno scaricate in pubblica fognatura per mezzo di pompe di sollevamento.

L'Impresa Uniedil si riserva, qualora lo ritenga fattibile, di poter realizzare la linea delle nere sotto al piano interrato evitando di metterla nell'intradosso del primo solaio.

11) INTONACI

Tutte le murature interne dei piani fuori terra saranno intonacate al civile del tipo premiscelato con paraspigoli in lamiera zincata.

L' esterno dell'edificio sarà intonacato al civile del tipo premiscelato a doghe o liscio come da disegni esecutivi redatti dalla direzione lavori. Potrà essere applicata, se ritenuto dalla D.L., una rasatura a due mani con interposta rete da cappotto al di sotto della finitura finale. L'impresa costruttrice avrà la facoltà di scegliere la finitura che riterrà più consona sia come materiali che come colori.

12) PAVIMENTI



Il fabbricato civile sarà dotato di accesso pedonale pavimentato in ceramica, gres, pietra naturale o autobloccante, come scelto dalla D.L., mentre il piano garage-cantine sarà pavimentato in cemento o altro materiale a discrezione della D.L. sia come formato che come tipologia di posa.

I rivestimenti dei gradini della scala condominiale, le soglie di arrivo ai ballatoi intermedi e di arrivo ai piani, in granito, marmo, agglomerato o altro materiale con battiscopa similari, mentre per i ballatoi e corridoi condominiali dei piani abitativi sarà discrezione dell'impresa costruttrice se proseguire con il marmo/granito o se abbinare una ceramica con battiscopa similare alla stessa.

I pavimenti degli alloggi saranno in gres porcellanato di prima scelta formato massimo 60x120 posati ortogonali alla parete, a fuga "infilata", oppure, per le camere da letto, in legno prefinito, in listelli 7X49 come da campionario visionabile presso la sala mostra del fornitore azienda Tiberini Ceramiche di Traversetolo (o comunque altra ditta indicata dall'impresa Uniedil s.r.l.).

Qualora l'acquirente dovesse non rispondere in tempi predetti alla conferma della posa e fornitura del materiale eventualmente alternativo a quanto in capitolato e tutto ciò che è previsto in capitolato, l'Impresa Uniedil avrà il diritto di procedere con l'ordine come propria scelta.

13) RIVESTIMENTI





I bagni principali saranno rivestiti fino a massimo m. 2,40 ed eventuali secondari fino ad un'altezza di m 2,00. Le cucine, come pure gli angoli cottura saranno rivestite sul lato cottura fino all' altezza di m. 1,60 circa oppure con fascia da h m. 0,80 fino h m. 1,60. Ove l'acquirente lo richieda può essere realizzato uno smalto o vetrificante in sostituzione del rivestimento.

Saranno montati i seguenti materiali ceramici:

Nel bagno principale sono previste mattonelle formato massimo 60x120 (dal modello e marca disponibili presso la ditta indicata dalla venditrice) mentre per il bagno secondario e per cucina in formati 20X60,25X60 e 30X60 a tinta unita o decorati come da campionario visionabile presso la sala mostra del fornitore azienda Tiberini Ceramiche di Traversetolo (o comunque altra ditta indicata dall'impresa Uniedil s.r.l.).

Si fa presente che l'eventuale messa in opera di piastrelle con decori su un campo di piastrelle a tinta unita, il fondo della piastrella con decoro potrà avere una leggera differenza di tonalità rispetto a colore delle piastrelle a tinta unita.

Qualora l'acquirente dovesse non rispondere in tempi predetti alla conferma della posa e fornitura del materiale eventualmente alternativo a quanto in capitolato e tutto ciò che è previsto in capitolato, l'Impresa Uniedil avrà il diritto di procedere con l'ordine come da proprie scelte.

Gli eventuali decori o greche da inserire nel rivestimento delle pareti saranno pagati a parte dall' acquirente.

14) SOGLIE e DAVANZALI

Le soglie nelle porte finestre saranno in granito, marmo o cemento colorato spessore cm. 2/3, mentre i davanzali delle finestre saranno in cemento colorato spessore cm. 5/10 oppure in marmo, granito o agglomerato colorato sp 3.

All' interno degli alloggi, ove cambia il tipo di pavimento, potranno essere collocate sogliette di ottone, dorate o cromo satinate a "T" o scivoletti della stessa finitura, come tra zona condominiale ed ingresso dell'appartamento. Il tutto a discrezione della costruttrice.

15) TINTEGGIATURA

Tutti i vani interni, saranno tinteggiati con due mani di idropittura semi-lavabile bianca. L'impresa esecutrice ha la facoltà di utilizzare altra tipologia di pittura bianca.

I tinteggi esterni saranno realizzati con due mani di idropittura ai silicati, pittura elastomerica e/o acril-silossanica e/o acrilica e/o a base quarzo, a discrezione della D.L. La finitura finale in alternativa, a discrezione della D.L., potrà essere realizzata con intonachino bianco o colorato.

16) BATTISCOPA

Nelle cantine e nei garage come nella zona condominiale l'impresa costruttrice avrà facoltà di decidere se montare dei battiscopa in ceramica.

Nei balconi sarà posato il battiscopa in ceramica, ove ritenuto dalla D.L. ad eccezione delle pareti eventualmente rivestite in ceramica o in mattane faccia a vista.

All' interno degli alloggi saranno collocati battiscopa in legno tinta noce o bianchi di circa cm. 6X1 o similari, in tutti i locali, tranne quelli rivestiti in ceramica. Verrà fatto visionare dall'impresa all'acquirente un piccolo campionario per la scelta del battiscopa da ordinare.

Qualora l'acquirente dovesse non rispondere in tempi predetti alla conferma della posa e fornitura del materiale eventualmente alternativo a quanto in capitolato e tutto ciò che è

previsto in capitolato, l'Impresa Uniedil avrà il diritto di procedere con l'ordine e la posa come propria scelta.

17) OPERE IN FERRO

Le eventuali scale interne agli appartamenti ove previste saranno come da progetto esecutivo in profilato metallico oppure in legno e metallo con eventuali inserti in pvc a disegno semplice o zincati a discrezione della D.L.

18) LATTONERIA

Canali di gronda, pluviali e converse saranno eseguiti in lamiera preverniciato di idoneo spessore e sviluppo e collocati nelle zone opportune al fine di raccogliere in maniera appropriata le acque meteoriche e a tal fine sarà redatto idoneo progetto.

19) SERRAMENTI IN FERRO (ove presenti)

Eventuali porte che collegano le autorimesse ai vani condominiali saranno in lamiera metallica coibentata REI 60/90/120 a seconda di quanto richiesto dalla D.L. Le serrande delle autorimesse saranno del tipo a bascula in lamiera zincata con areazione superiore (se necessaria) complete di serratura. Le bascule delle autorimesse saranno predisposte alla motorizzazione. Eventuale motore singolo del portone stesso sarà da considerarsi extra capitolato e avrà un costo di 2000,00 euro.

20) SERRAMENTI ESTERNI



I serramenti di finestre e portefinestre saranno ad anta in PVC bianco in pasta con tapparelle in alluminio. Nelle finestre con aperture maggiori o uguali a 2,00 m e tutte quelle in cui non è fattibile non sono previsti oscuranti. In quelle in cui non è fattibile, eventualmente (a discrezione della D.L.) verranno messe tendine oscuranti interne. Tutte le finestre e le porte finestre dell'appartamento saranno dotate, sull'anta principale, di anta ribalta e/o micro-ventilazione.

L' ingresso ad ogni appartamento sarà dotato di portoncino blindato da interni.

I serramenti delle zone condominiali e degli interrati potranno essere in alluminio con taglio a freddo o taglio termico a discrezione della D.L.

Le colorazioni dei serramenti esterni saranno ad esclusiva discrezione dell'impresa costruttrice.

21) SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne di spessore mm. 45 circa, saranno in laminato cieche, con colore come da campionario impresa, complete di battuta con guarnizione in PVC e di cornici perimetrali. Verrà data indicazione di dove poter visionare il capitolato. Verrà data la possibilità di

visionare i modelli disponibili in capitolato presso la ditta Ampollini Serramenti (o comunque altra ditta indicata dall'impresa costruttrice).

DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche avanzate, finalizzate a garantire

comfort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

22) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'abitazione pertanto sarà NO GAS in modo di ridurre consistentemente l'impatto sul pianeta.

Il riscaldamento per le abitazioni sarà del tipo "pannelli radianti" con serpentina a pavimento a bassa temperatura per il caldo comandata da un comando remoto (in deroga alla legge 10). Nei bagni, se richiesto in fase di tracciamento, verrà predisposta la presa per un "termoarredo elettrico".

L'impianto di ogni appartamento sarà alimentato da una pompa di calore posizionata esternamente sul balcone o comunque in posizione scelta dalla D.L. (così come nel caso che dovesse esserci l'inverter del fotovoltaico).
Vi sarà un contatore di acqua condominiale con relativo addolcitore ed un contabilizzatore a volume per ogni unità immobiliare con il quale si potrà realizzare la divisione delle spese.
Le modifiche ai punti qui sopra potranno essere apportate in toto o solo in parte, a tutte le unità immobiliari o a una sola parte di esse, a sola discrezione della venditrice.

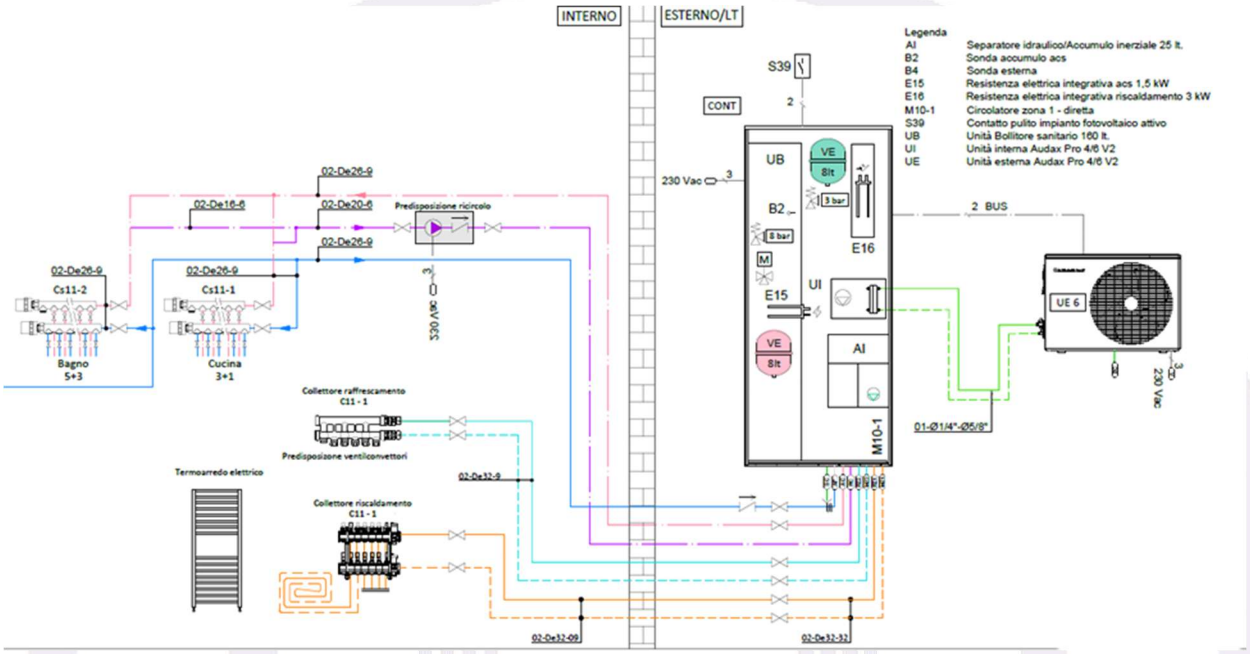
23) IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Per gli appartamenti saranno predisposte le tubazioni idrauliche per il raffrescamento del tipo a split idrogeni. Nei mono e bilocali n°1 split predisposto e nei trilocali e quadrilocali n°1 per zona notte e n°1 per zona giorno. Verrà data la possibilità, come extra capitolato, ad un costo di 5.000,00 euro, di procedere con la realizzazione di un impianto canalizzato con n.4 bocchette.

Verrà realizzata la predisposizione in loggia per n.1 split caldo e freddo.

L'impresa Uniedil si riserva di modificare in fase di esecuzione dei lavori, per i locali ove venga richiesto, di realizzare in alternativa al riscaldamento a pavimento e alla predisposizione degli split, il riscaldamento e raffrescamento a pavimento con i necessari deumidificatori. In questo caso sarà necessaria una variazione alla "ex legge 10" e la realizzazione di un progetto. Progetto e variante dovuti a questa modifica saranno a carico dell'acquirente.

24) IMPIANTO IDRICO SANITARIO



SCHEMA PURAMENTE INDICATIVO DELL'IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'acqua fredda sarà fornita in modo condominiale, ad eccezione dei giardini, e passerà, prima di arrivare alle abitazioni, da un sistema condominiale di addolcimento delle acque. In alternativa, qualora l'impresa Uniedil decida di apportare le modifiche indicate al punto 22, l'acqua fredda potabile sarà fornita a livello individuale da Iren e contabilizzata per singola unità immobiliare nel vano contatori che verrà individuato dall'impresa venditrice o che comunque verrà posizionato a scelta dell'impresa.

Ogni bagno sarà dotato di rubinetto di chiusura centralizzato o in alternativa, vi sarà 1/2 collettori in pvc ad appartamento con una valvola per ogni attacco dell'acqua, il cui posizionamento sarà a discrezione della venditrice (la venditrice si riserva di poter mettere più sanitari su una singola valvola).

La scelta del posizionamento dei sanitari andrà effettuata in fase di tracciamento in tempi precedentemente accordati con l'impresa Uniedil, nel caso queste tempistiche non dovessero essere rispettate la stessa Impresa Uniedil avrà il diritto di procedere come da proprie scelte ed esigenze.

I bagni principali saranno completi di:

- Piatto doccia VALBATH (non in ceramica) 80X80 o 70X90 o 100X80 IBIZA SLATE sp. 3cm oppure a raso completo di piletta ribassata e ispezionabile e copri piletta in inox.
- vaso filo muro RIMLESS bianco lucido, comprensivo di fissaggi, cassetta COMBIFIX con placca GEBERIT SIGMA01 bianca e sedile per vaso con chiusura tradizionale MOD. METROPOLITAN o similare;
- bidè colore bianco filo muro mono foro bianco lucido con fissaggi comprensivo di cassetta COMBIFIX MOD. METROPOLITAN o similare;
- lavabo cm.60x40 bianco lucido comprensivo di fissaggi e su richiesta colonna per lavabo MOD. METROPOLITAN o similare.
- Miscelatori MOD. CANDY per lavabo e bidè con scarico cromo e incasso doccia ad una uscita. saliscendi MOD. ISRAIN asta doccia smart 3 jet cm.72 con raccordo curvo a muro cromo.

Verrà data possibilità di visionare presso la ditta Tiberini Ceramiche le alternative a quanto in capitolato e tutto ciò che è previsto in capitolato.

Gli eventuali bagni secondari saranno completi di:

- Piatto doccia 80X80 o 100X80 a seconda delle dimensioni e distribuzioni del bagno MOD. 60 sp. 6cm con piletta sifonata di.90mm ispezionabile ribassata o similare.
- vaso a terra FP rimless bianco lucido filo muro, comprensivi di fissaggi, curva tecnica e sedile per vaso a chiusura tradizionale MOD. RESORT o similare;
- bidè a terra FP mono foro bianco lucido a filo muro, comprensivo di fissaggi MOD. RESORT EVO NEW o similare,
- lavabo cm. 60 bianco lucido comprensivo di fissaggi e di colonna su richiesta MOD. RESORT EVO NEW o similare.
- Miscelatori MOD. CANDY per lavabo e bidè con scarico cromo e incasso doccia ad una uscita. saliscendi MOD. ISRAIN asta doccia smart 3 jet cm.72 con raccordo curvo a muro cromo.

Verrà data possibilità di visionare presso la ditta Tiberini Ceramiche (o altra ditta indicata dalla venditrice) le alternative a quanto in capitolato e tutto ciò che è previsto in capitolato.

25) IMPIANTO ELETTRICO ALL' INTERNO DEI SINGOLI ALLOGGI

L'impianto elettrico sarà per tutti gli ambienti privati fuori terra, del tipo sottotraccia e sarà conforme alle normative vigenti. L'impianto elettrico di ogni appartamento sarà monofase, di tipo promiscuo e farà capo ad un proprio centralino di protezione magnetotermica e di protezione differenziale contro i contatti verso terra. Gli interruttori e le prese saranno della ditta GEWISS CHORUS con placca bianca o similari a discrezione della D.L.. Gli impianti saranno eseguiti conforme le norme CEI. La venditrice indicherà la posizione in cui verranno posati (dagli acquirenti) gli apparecchi di misurazione. Gli impianti elettrici del piano interrato e delle zone condominiali potranno essere sottotraccia e/o con tubazioni esterne.

Fornitura e montaggio delle lampade della scala condominiale, logge, balconi e aree esterne di ogni singolo alloggio saranno onere condominiale da definirsi in sede assembleare.

Sono previsti 2 kWp di capitolato per impianto fotovoltaico per ogni unità immobiliare comprensivi di batteria di accumulo da 5 kWh per immagazzinare l'energia elettrica in eccesso prodotta dai pannelli solari durante il giorno.

Se presente l'autorimessa, all'interno della stessa, se richiesto è prevista la predisposizione per la colonnina di ricarica auto elettrica.

I costi di connessione dell'impianto fotovoltaico, che dipenderanno dal costo dell'ente gestore saranno a carico dell'acquirente.

26) IMPIANTO TELEFONICO

La rete telefonica dell'unità immobiliare in oggetto farà capo alla casetta di derivazione di piano posta al piano seminterrato o in luogo dell'area condominiale ritenuto idoneo dalla D.L. con presa cablata.

La prima presa dell'appartamento verrà montata, a costo dell'acquirente, dalla compagnia telefonica scelta dalla futura proprietà.

27) APERTURA E CONTROLLO AUTOMATICO DEGLI ACCESSI

Il cancello carraio per accedere alle autorimesse sarà dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico, verranno consegnati come dotazione per ogni singola unità immobiliare residenziale n° 1 telecomando e n° 1 chiave.

28) IMPIANTO TV

L' antenna centralizzata TV a più canali è a carico acquirenti. Il venditore predisporrà tutte le tubazioni ed eventuali pozzetti necessari per raggiungere il palo con relativa antenna a costo dell'acquirente.

29) LA CONSISTENZA DELL' IMPIANTO ELETTRICO NEGLI APPARTAMENTI SI PUO' DI MASSIMA COSI' RIASSUMERE:

Soggiorno	1 PL invertito (solo per monolocali)
	1 PL semplice (in app.ti con almeno 2 camere)
	1 presa TV
	1 presa TEDESCA+BIVALENTE (in scatola 6 posti)
	2 prese bivalenti
	1 presa telefono
	1 posto videocitofonico
Cucina o angolo cottura	1 PL semplice (non x angolo cottura)
	1 uscita semplice per cappa

	1 presa bivalente x frigo
	2 prese bivalenti (di cui 1 per base)
	2 prese per lavastoviglie e forno
Ripostiglio (ove presente)	1 punto luce semplice + 1 p.
Disimpegno notte	1 punto deviato (se 1 camera)
	1 punto invertito o relè (se più camere)
Bagno principale	1 punto semplice al centro
e di servizio (ove presente)	1 punto semplice per lavabo
	1 presa bivalente in scatola P.L. specchio
Camera matrimoniale	1 punto invertito
(ove presente)	2 prese bivalenti
	1 presa Tv pred.
	1 presa TL pred.
	1 presa TED+BIVALENTE (in scatola 6 posti)
2° Camera (e 3° ove presente)	1 PL deviato
	2 prese bivalenti
Cantina (ove presente)	1 punto luce semplice
	1 presa bivalente in scatola PL
Autorimessa (ove presente)	1 punto luce semplice
	1 presa bivalente in scatola PL
Balconi	1 PL semplice
Locale Tecnico	1 PL semplice

30) IMPIANTO VIDEO CITOFONICO

Sarà installato impianto videocitofonico costituito da un'unità esterna e da 1 video ad accensione rapida con citofono incorporato per ogni appartamento.

31) CONSEGNA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La consegna delle unità immobiliari verrà effettuata dalla Società costruttrice entro i giorni stabiliti contrattualmente, che si intendono lavorativi, escludendo quindi i festivi, sospensioni dovute a scioperi, condizioni climatiche avverse ed altre cause di forza maggiore.

La consegna verrà materialmente effettuata con verbale di stato di luogo dell'unità immobiliare da redigersi in contraddittorio.

32) LAVORI DI VARIANTE

È facoltà della parte acquirente apportare varianti interne al progetto iniziale della unità compravenduta, previa approvazione da parte della Impresa Costruttrice e della D.L., che ne valuterà l'ammissibilità in relazione alla entità delle modifiche richieste ed ai tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere.

Facciamo presente che le eventuali ulteriori varianti o preventivi potrebbero generare ritardi all'ultimazione dei lavori e/o costi di variante al progetto (architettonico, strutturale, legge 10, ecc..), soprattutto se non richiesto tempestivamente. Nell'eventualità questo avvenga si riterranno i sopracitati costi un onere dell'acquirente.

Gli eventuali lavori in variante saranno eseguiti solo dall' Impresa costruttrice e comunque dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e firmato per accettazione dalla parte acquirente oppure accettati a mezzo e-mail o whatsapp ai numeri ed indirizzi Mail forniti dalla D.L. I lavori di variante saranno liquidati e pagati dalla parte acquirente integralmente (100%), al momento dell'ordine.

La dove necessario, per alcuni fornitori, sarà richiesta la firma per accettazione dell'ordine del materiale, soprattutto nel caso di variazioni dal presente capitolato, ma in taluni casi anche per le scelte effettuate entro il capitolato. Sarà onere dell'acquirente confermare le scelte fatte entro i tempi indicati dalla venditrice, in quanto alcuni ordini partiranno solo dopo l'accettazione del cliente. Qualora questo non accadesse, è facoltà della venditrice di proseguire secondo le proprie scelte nell'ambito del capitolato.

È comunque facoltà dell'impresa costruttrice e/o della D.L. effettuare modifiche e variazioni al presente capitolato dove si rendesse necessario.

33) RAPPORTI TRA IMPRESA COSTRUTTRICE E FUTURI ACQUIRENTI

È data facoltà all'acquirente di richiedere, in forma scritta, opere in variante al presente capitolato che saranno accettate ad insindacabile giudizio della D.L.; l'ammontare di tali opere andrà corrisposto al momento dell'ordine e comunque in ogni caso, compresi quello della controversia e quello della deroga dei tempi da parte dell'impresa, prima della consegna dell'immobile.

Gli acquirenti potranno indicare l'ubicazione dei punti luce e delle prese di corrente con particolare riguardo alle cucine e darne indicazione nei tempi indicati dalla D.L. la quale si riserva di poter modificare le scelte effettuate dal cliente ove lo ritenga necessario.

La scelta del posizionamento delle scatole elettriche e dei sanitari dovrà essere effettuata nei tempi indicati della venditrice su semplice richiesta di appuntamento. Qualora l'acquirente dovesse tardare nelle scelte rimane facoltà della costruttrice distribuire a propria scelta i punti presa ed i sanitari dei bagni.

Plafoniere esterne ed interne al condominio verranno montate dal condominio stesso, perciò non sono a carico dell'impresa.

Saranno tollerate e quindi non contestabili le piccole irregolarità dovute alla massiccia presenza nelle rifiniture di materiali naturali ed alla lavorazione interamente manuale come per gli intonaci e piccole cavillature dovute al ritiro o assestamenti, come pure piccole differenze di tonalità e compattezza in pietre, marmi, graniti, legni e ceramiche.

Qualora l'acquirente dovesse non rispondere in tempi predetti alla conferma del materiale da capitolato (e non), l'Impresa avrà il diritto di procedere con l'ordine come propria scelta per evitare di aumentare la durata totale del cantiere e subire conseguenti ritardi.

Qualsiasi rapporto tra l'impresa ed i futuri acquirenti (come ordini di lavori di varianti, modifiche, sostituzioni) sarà espletato preferibilmente per iscritto.

Potranno quindi non essere ritenuti validi dalla Venditrice quegli accordi, o richieste verbali, che venissero fatte dai futuri acquirenti direttamente in cantiere con il personale dipendente dall' impresa o con i titolari ed il personale delle ditte esecutrici dei lavori nell'edificio (operaiofalegname-idraulico-eletricista-pavimentista-rivestitore-imbianchino ecc.).

È severamente vietato accedere al cantiere senza appuntamento e senza l'accompagnamento della Direzione Lavori o personale dell'impresa costruttrice. Gli appuntamenti dovranno essere presi durante gli orari di lavoro del cantiere.

La D.L. si riserva fino al momento del primo rogito di poter modificare la consistenza delle opere condominiali.

34) MODIFICHE AL PROGETTO

La Direzione Lavori si riserva la facoltà di apportare tutte le variazioni che si rendessero necessarie per esigenze strutturali, funzionali e imposte dal Permesso di Costruire, nonché variazioni di carattere architettonico con eventuali costi aggiuntivi a carico del cliente.

Si precisa anche che la consistenza dell'unità immobiliare potrà essere soggetta a lievi variazioni imputabili ad una diversa tipologia del materiale impiegato. Eventuali ordini di arredi dovranno essere effettuati solamente al termine di intonaci/cartongessi e pavimenti finiti, in quanto la costruttrice non potrà essere ritenuta responsabile di eventuali errori nel dimensionamento degli stessi.

35) CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia di qualsiasi natura che potesse insorgere fra le parti, loro successori od aventi causa, sulla interpretazione o sulla esecuzione del su esteso elaborato, sarà devoluta ad un Collegio Arbitrale amichevole compositore, composto da un Arbitro designato dalla Società promissaria la vendita, uno nominato dalla parte promittente l'acquisto e da un terzo nominato dai due Arbitri così prescelti o, in difetto di loro accordo, dal Presidente del Tribunale di Parma. Il Collegio Arbitrale giudicherà anche sulle spese della procedura entro 60 (sessanta) giorni dall' accettazione dell'incarico, senza formalità di sorta, secondo equità e con autorità di richiedere alle parti la consegna dei biancosegni sui quali riporterà il lodo come prodotto della volontà transattiva delle Parti e con rinuncia di queste ad ogni e qualsiasi impugnazione. La promozione dell'arbitrato avverrà a richiesta anche di una sola delle Parti con lettera raccomandata alla controparte, contenente il nominativo dell'arbitro di propria nomina e i quesiti da sottoporre al Collegio.

La controparte entro il termine di 20 giorni successivi dovrà comunicare con lo stesso mezzo i propri quesiti e il nominativo del proprio Arbitro, in difetto, la Parte promotrice dell'arbitrato avrà la facoltà di chiederne la nomina al Presidente del Tribunale di Parma.

L' arbitrato avrà sede in Parma. Il presente atto sarà riportato nei rogiti di compravendita delle unità immobiliari.