

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI-
FELINA (RE)

**“EX LATTERIA
CASTELLO”**

***CAPITOLATO DESCRITTIVO
DEI LAVORI***

PROPRIETA'

UNIECO Costruzioni Emilia Settore Immobiliare Via M. Ruini, 10 42100 REGGIO EMILIA

IMPRESA ESECUTRICE

UNIECO Soc. Coop. Via M. Ruini, 10 42100 REGGIO EMILIA

PROGETTISTA

ING. MONTERMINI



GENERALITA'

L'intervento, in Comune di Castelnovo ne' Monti (RE) –località Felina, fra via F.lli Kennedy e la strada vicinale del Cabriolo, comprende la realizzazione di due palazzine residenziali, una di nuova costruzione e l'altra in ristrutturazione, servite da nuovi parcheggi; il tutto in un'ampia cornice di verde che è garanzia di tranquillità, qualità ambientale e di benessere. Il fabbricato di nuova costruzione, oggetto del presente capitolato, verrà realizzato sul mappale 722 del foglio 33 del N.C.T. del Comune di Castelnovo ne' Monti (RE).

OPERE DI CARATTERE STRUTTURALE

STRUTTURE PORTANTI

Le fondazioni sono previste in C.A. del tipo a travi rovesce e, in relazione alle esigenze di calcolo, atte a trasmettere sul terreno carichi adeguati.

La struttura portante in elevazione, sarà in cemento armato con murature di tamponamento; i solai saranno del tipo misto in latero/cemento tranne il primo sulle autorimesse che sarà in c.a. tipo Bausta.

La copertura sarà realizzata con struttura a paretine e tavelloni e il manto di copertura con tegole laterizie o di cemento.

Le lattonerie (gronde, converse, scossaline, pluviali) saranno realizzate in lamiera di rame spessore 6/10.

MURATURE E ISOLAMENTI TERMOACUSTICI

La muratura perimetrale di tamponamento sarà realizzata in blocchi di tipo "ALVEOLATER" e da rivestimento coibentato, costituito da un pannello in polistirolo di spessore adeguato finito superficialmente con uno strato plastico isolante; muratura facciavista nei parapetti delle logge e balconi.

Il primo solaio sopra il piano terra, sarà coibentato sotto pavimento mediante la stesura di uno strato di spessore adeguato di poliuretano spruzzato ad alta densità. Ad interposizione tra il solaio ed il pavimento degli appartamenti, è previsto idoneo tappeto isolante fonoassorbente.

Il solaio di copertura sarà coibentato con strato isolante, protetto dalla sovrastante guaina bituminosa impermeabilizzante.

I vetri delle abitazioni sono previsti del tipo a camera stagna, spessore mm. 4+9+4, tipo BIVER o similari.

Tra alloggi adiacenti e sui vani scala, quando non prevista una muratura strutturale, sarà eseguita una doppia parete in laterizio con interposto pannello per isolamento acustico.

Le logge e i balconi saranno impermeabilizzate con gli opportuni risvolti.

OPERE DI FINITURA

I fabbricati saranno dotati di un adeguato impianto di fognatura; quella verticale interna ai fabbricati sarà in GEBERIT o similare, quella orizzontale in P.V.C., di sezione adeguata per lo smaltimento di acque bianche e nere, con raccordi, pozzetti, sifoni, ecc., secondo le vigenti disposizioni comunali.

Tutte le pareti ed i soffitti avranno intonaci lisci premiscelati al civile, tinteggiati a tempera a colori tenui tutte le pareti non rivestite avranno zoccolino in legno ramino con essenza come porte.

Le finestre saranno provviste di adeguato davanzale realizzato in cemento e graniglia, le logge e i balconi avranno parapetti in muratura facciavista con sovrastanti ringhiere, su disegno della D.L.

L'ingresso, le scale, e le soglie esterne delle portefinestre saranno in granito Serizzo o materiale equivalente.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti degli alloggi, posti in opera con listelli di separazione in ottone tra i diversi materiali, sono così previsti:

- a) zona giorno-notte e cucina: ceramica monocottura formato 33*33 di prima scelta
- b) bagni: ceramica smaltata formato 20*20 di prima scelta, colore coordinato a quello del rivestimento
- c) logge e balconi: Klinker o similare a scelta della D.L.;

I rivestimenti delle pareti sono in ceramica smaltata di prima scelta, 20x20 cm., per un'altezza di m. 2,20 nei bagni e di m. 1,60 sulla parete attrezzata e suoi risvolti nella cucina. Sono a carico dell'acquirente, decori, greche e matite di finitura.

Tutti i materiali da rivestimento e da pavimento, saranno scelti dall'Acquirente sul campionario fornito dal rivenditore di fiducia dell'impresa.

SERRAMENTI

I telai a vetri per finestre e portefinestra, sono previsti in Pino tinto noce tipo CORMO o similari, con vetri a camera del tipo 4-9-4; provvisti di gocciolatoio, maniglie, cardini in metallo trattato ed ogni accessorio di corredo; verniciati per immersione con mordenzatura color noce.

Tutti i telai di finestre e portefinestre avranno il falsotelaio in lamiera zincata.

Le chiusure esterne, delle finestre, saranno in legno a persiana del tipo a stecca chiusa o ad antone, verniciati per immersione e mordenzatura color noce.

I portoncini di ingresso blindati, tipo CORMO o similare, saranno rivestiti in essenza come porte internamente all'alloggio e con finitura condominiale esternamente, muniti di serratura speciale da incassare con tre chiavi di sicurezza, pomolo o maniglia anodizzata.

Le porte interne, tipo ALFA/CORMO, o similare, saranno ad un battente, lisce, a struttura cellulare, con finiture in Noce Canaletta complete di accessori e maniglie modello Milena in ottone.

GARAGES, CANTINE E LOCALI COMUNI

I garages e le cantine avranno pavimento in battuto di cemento; le pareti saranno realizzate in blocchi di cemento dotati di certificazione REI 90, con fuga stuccata e tinteggiati a tempera bianca. Le porte del tipo in lamiera d'acciaio nervato, zincato a caldo, saranno ad anta con serratura per le cantine, del tipo basculante a contrappesi per le autorimesse.

IMPIANTI TECNOLOGICI

RISCALDAMENTO

Gli impianti di produzione calore saranno autonomi per ogni alloggio e funzioneranno a gas metano.

Le tubazioni, opportunamente coibentate, saranno collocate sotto il pavimento e sottotraccia nei muri di tamponamento.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di caldaia tipo IMMERGAS o similare, con produzione di acqua calda, sistemata in idoneo ambiente o, dove possibile, nello spessore del muro delle logge; la caldaia, con potenza risultante dal calcolo del fabbisogno termico, sarà del tipo a camera stagna comandata internamente da cronotermostato giornaliero-settimanale di tipo programmabile, secondo le necessità funzionali.

Tutti gli impianti garantiranno per ogni ambiente le temperature massime previste dalla legge sul contenimento dei consumi energetici e saranno comunque conformi alla Legge n° 46 del 5.3.1990.

I corpi scaldanti per le unità immobiliari, saranno in ghisa verniciata.

IDROSANITARIO

Tutti i bagni ove previsti avranno apparecchi sanitari della "IDEAL STANDARD" serie TESI o similare (FIG. 1), di colore bianco e provvisti di rubinetterie monocomando tipo "GROHE EUROECO" (FIG.2) o similari e secondo le indicazioni dei disegni, saranno dotati di:

- un vaso a sedere con sedile in legno smaltato e cassetta di scarico del tipo a zaino o ad incasso tipo Geberit;
- un lavabo su colonna completo di miscelatore monocomando, sifone a bottiglia in ottone cromato, scarico a saltarello;
- un bidet completo di miscelatore monocomando e scarico a saltarello; vasca da rivestire in acciaio smaltato con miscelatore monocomando, sifone, piletta, scarico a saltarello, doccia a telefono oppure piatto doccia da cm. 70x70 circa, con gruppo miscelatore, piletta, scarico a sifone e soffione con asta saliscendi in acciaio esclusa la fornitura di tutti gli accessori di corredo, quali portasapone, portacarta, ecc..

La cucina avrà la predisposizione per attacco lavello, attacco lavastoviglie e, inoltre, rubinetto porta gomma per il gas metano.

Il consumo dell'acqua sarà misurato mediante contatori divisionali individuali privati.

ELETTRICO

L'impianto sarà sottotraccia, con tubi in plastica, sia negli appartamenti che nelle colonne montanti provenienti da contatori; nei locali cantine e garages sarà del tipo esterno.

Il filo in rame sarà isolato a norme CEI, di sezione opportuna, e le prese e gli interruttori saranno del tipo Play Bus Gewis o similari con placche in tecnopolimero. Ogni appartamento sarà dotato di interruttore differenziale (tipo salvavita).

L'impianto sarà così distribuito:

- a) camere a due letti: un punto luce a soffitto, quattro prese 10 A+T bivalenti;
- b) camere ad un letto: un punto luce a soffitto, due prese 10A+T bivalenti;
- c) pranzo-soggiorno: due punti luce a soffitto, quattro prese 10 A+T bivalenti;
- d) bagni: un punto luce a soffitto, un punto luce semplice a parete, una presa da 10 A+T, una presa da 15A+T e interruttore per lavatrice (ove prevista);
- e) cucina: un punto luce a soffitto, tre prese da 15 A+T, tre prese da 10 A+T bivalenti;
- f) ingresso: un punto luce a soffitto, suoneria campanelli esterni, pulsante apriporta e cancello, videocitofono a parete;
- g) disimpegno notte: un punto luce a soffitto e una presa da 10A+T bivalente;
- h) garages: un punto luce semplice con plafoniera tipo TARTARUGA, una presa da 10 A + T del tipo stagno;
- i) cantine: un punto luce semplice, con plafoniera tipo TARTARUGA, una presa da 10 A + T del tipo stagno;
- l) logge e balconi: un punto luce semplice a muro con plafoniera tipo PRISMA o similare;
- m) ingressi esterni; in corrispondenza della porta di accesso ai fabbricati sarà installata la pulsantiera videocitofonica con telecamera.

Tutto l'impianto sarà dotato di idonea messa a terra rispondente alla normativa vigente.

In tutte le unità immobiliari sono previsti tubi vuoti in plastica, sottotraccia, per la installazione del telefono, con tre prese per alloggio; detti tubi saranno collegati ad una colonna principale posta nel vano scala.

L'impianto televisivo per ogni fabbricato sarà predisposto per far capo ad una antenna condominiale atta a ricevere canali nazionali visibili in zona; ogni alloggio sarà dotato di 3 prese televisive alimentate e tubazione vuota di predisposizione per impianto satellitare .

FINITURE DELLE PARTI ESTERNE

Le aree esterne al piano terra, al di fuori delle aree condominiali, avranno finiture rispondenti agli accordi generali di primo progetto presi con l'Amministrazione Comunale. Le aree esterne sia private che condominiali saranno perimetrate con recinzione a scelta della D.L., la sistemazione delle aree a verde sarà completata mediante semina del prato.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il Complesso di cui sopra e le unità immobiliari saranno consegnate completamente ultimate in modo conforme al progetto esecutivo ed al presente capitolato di descrizione dei lavori. L'identificazione dell'unità immobiliare compravenduta e delle sue pertinenze avverrà attraverso la citazione nel preliminare e nel rogito dei numeri che le contraddistinguono nella pianta allegata e, detti atti, saranno firmati dalle parti per accettazione. Le unità immobiliari saranno sottoposte a tutti i vincoli che riguardano la comunione degli immobili per i luoghi e gli impianti di cui l'acquirente è proprietario; con diritto della venditrice di attraversare con scarichi, condutture e canne fumarie, le unità immobiliari compravendute.

Opere extra capitolato:

Eventuali opere non previste o diverse da quelle indicate nel seguente capitolato dovranno essere richieste in tempo utile per la loro esecuzione e concordate anche per quanto concerne i relativi prezzi con il **Responsabile della Commessa** e corrisposti alla stipula notarile del rogito. Le varianti concordate verbalmente con personale di cantiere, non sono impegnative per la società Venditrice. Tali lavori di variante potranno spostare adeguatamente il termine di consegna degli alloggi, non il pagamento della rata prevista alla consegna ed il termine del saldo. Tali varianti non dovranno, in ogni caso, far classificare l'alloggio ed i suoi accessori nella categoria di lusso, ai sensi delle vigenti leggi in materia; ogni maggiore onere fiscale che dovesse colpire l'unità immobiliare per tale trasformazione, dovrà essere pagato dall'Acquirente.

Sono a carico della Società Venditrice:

- spese di progettazione dell'edificio, calcoli in cemento armato, Direzione Lavori, assistenza tecnica fino a completa ultimazione dei lavori;
- oneri di urbanizzazione, spese di lottizzazione, frazionamenti catastali dei terreni;
- spese di allaccio dell'edificio alla rete dell'acquedotto, alla rete del gas, elettrica e telefonica per ciascuna unità oltre ai servizi generali. Pertanto saranno predisposti tutti quei lavori necessari di modo che il futuro acquirente dell'unità immobiliare abbia solamente a proprio carico i contratti di utenza. Con facoltà concessa e riconosciuta al progettista e al direttore lavori di apportare, in sede esecutiva, tutte quelle modifiche e varianti che riterranno opportune per meglio risolvere particolari architettonici e di finitura, purchè le modifiche e varianti non determinino sensibili variazioni di valore dell'immobile. E' fatto, tuttavia, salvo il caso di particolari accorgimenti che risultino per atto espressi nei relativi preliminari di compravendita.
- spese di allacciamento alla rete fognaria urbana secondo le prescrizioni delle Autorità competenti.

Restano a carico dell'Acquirente:

- le spese per la predisposizione del tipo mappale, del nuovo accatastamento, del regolamento condominiale, della tabella millesimale e dell'assicurazione condominiale;

- l'IVA di legge, le spese di rogitazione ed eventuali imposte future relative al trasferimento di proprietà dell'unità immobiliare.

La vendita, infine, è fatta ed accettata a corpo. I locali oggetto della promessa di vendita, dovranno essere consegnati e presi in consegna non appena ultimati o utilizzabili.

Reggio Emilia, li _____

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI-
FELINA (RE)

**“EX LATTERIA
CASTELLO”**

PALAZZINA IN RISTRUTTURAZIONE

***CAPITOLATO DESCRITTIVO
DEI LAVORI***

PROPRIETA'

UNIECO Costruzioni Emilia Settore Immobiliare Via M. Ruini, 10 42100 REGGIO EMILIA

IMPRESA ESECUTRICE

UNIECO Soc. Coop. Via M. Ruini, 10 42100 REGGIO EMILIA

PROGETTISTA

ING. MONTERMINI



GENERALITA'

L'intervento, in Comune di Castelnovo ne' Monti (RE) –località Felina, fra via F.lli Kennedy e la strada vicinale del Cabriolo, comprende la realizzazione di due palazzine residenziali, una di nuova costruzione e l'altra in ristrutturazione, servite da nuovi parcheggi; il tutto in un'ampia cornice di verde che è garanzia di tranquillità, qualità ambientale e di benessere. Il fabbricato di nuova costruzione, oggetto del presente capitolato, verrà realizzato sul mappale 722 del foglio 33 del N.C.T. del Comune di Castelnovo ne' Monti (RE).

OPERE DI CARATTERE STRUTTURALE

STRUTTURE PORTANTI

In fondazione verranno realizzati dei doppi cordoli armati collegati trasversalmente in corrispondenza dei muri esistenti, nelle autorimesse esterne le fondazioni sono previste in C.A. del tipo a travi rovesce.

La struttura portante in elevazione sarà prevalentemente in muratura con ricostruzione di muratura in breccia.

I solai, tranne il primo che sarà ottenuto recuperando le volte esistenti, saranno del tipo a travetti e pignatte; mentre la copertura delle autorimesse esterne verrà realizzata in lastre Predalles.

La copertura del fabbricato sarà a falde inclinate con solaio lateriziocemento; il sovrastante manto di copertura verrà realizzato con tegole laterizie o di cemento.

Sotto il manto impermeabile, sarà eseguito opportuno isolamento.

Le lattonerie (gronde, converse, scossaline, pluviali) saranno realizzate in lamiera di rame spessore 6/10.

MURATURE E ISOLAMENTI TERMOACUSTICI

La muratura perimetrale di tamponamento verrà mantenuta per quanto possibile in pietra locale squadrata per valorizzare la tipologia dei luoghi, nella parte ricostruita il pacchetto di muro sarà composto dalla pietra locale esterna e termolaterizio da cm.20 internamente; la parte retrostante il fabbricato già in muratura di laterizio, sarà isolata mediante cappotto esterno di adeguato spessore.

Il primo solaio sopra il piano terra, sarà coibentato sotto pavimento mediante la stesura di uno strato di spessore adeguato di poliuretano spruzzato ad alta densità. Ad interposizione tra il solaio ed il pavimento degli appartamenti, è previsto idoneo tappeto isolante fonoassorbente.

Il solaio di copertura sarà coibentato con strato isolante, protetto dalla sovrastante guaina bituminosa impermeabilizzante.

I vetri delle abitazioni sono previsti del tipo a camera stagna, spessore mm. 4+9+4, tipo BIVER o similari.

Tra alloggi adiacenti e sui vani scala, quando non prevista una muratura strutturale, sarà eseguita una doppia parete in laterizio con interposto pannello per isolamento acustico.

I terrazzi saranno impermeabilizzati con gli opportuni risvolti.

OPERE DI FINITURA

Il fabbricato sarà dotato di un adeguato impianto di fognatura; quella verticale interna interna ai fabbricati in GEBERIT o similare, quella orizzontale in P.V.C., di sezione adeguata per lo smaltimento di acque bianche e nere, con raccordi, pozzetti, sifoni, ecc., secondo le vigenti disposizioni comunali.

Tutte le pareti ed i soffitti avranno intonaci lisci premiscelati al civile, tinteggiati a tempera a colori tenui tutte le pareti non rivestite avranno zoccolino in legno ramino con essenza come porte.

Gli ingressi, le scale e le soglie esterne delle portefinestre e i davanzali delle finestre saranno in pietra di Luserna

Le scale interne agli alloggi del primo piano di accesso al sottotetto, saranno realizzate in legno con struttura portante in ferro, dotate di relativa ringhiera il legno o in ferro a scelta dell'acquirente.

Il soppalco sarà realizzato in legno con doppia orditura di travetti portanti.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti degli alloggi, posti in opera con listelli di separazione in ottone tra i diversi materiali, sono così previsti:

- a) Zona giorno-notte e cucina: ceramica monocottura formato 33*33 di prima scelta
- b) bagni: ceramica smaltata formato 20*20 di prima scelta, colore coordinato a quello del rivestimento
- c) Terrazzi: madoni di ghiaietto colorato 50x50 a scelta della D.L.;

I rivestimenti delle pareti sono in ceramica smaltata di prima scelta, 20x20 cm., per un'altezza di m. 2,20 nei bagni e di m. 1,60 sulla parete attrezzata e suoi risvolti nella cucina. Sono a carico dell'acquirente, decori, greche e matite di finitura.

Tutti i materiali da rivestimento e da pavimento, saranno scelti dall'Acquirente sul campionario fornito dal rivenditore di fiducia dell'impresa.

SERRAMENTI

I telai a vetri per finestre e portefinestra, sono previsti in Pino tinto noce tipo CORMO o similari, con vetri a camera del tipo 4-9-4; provvisti di gocciolatoio, maniglie, cardini in metallo trattato ed ogni accessorio di corredo; verniciati per immersione con mordenzatura color noce.

Tutti i telai di finestre e portefinestre avranno il falsotelaio in lamiera zincata.

Le chiusure esterne, delle finestre, saranno in legno a persiana del tipo a stecca chiusa o ad antone, verniciati per immersione e mordenzatura color noce.

I portoncini di ingresso blindati, tipo CORMO o similare, saranno rivestiti in essenza come porte internamente all'alloggio e con finitura condominiale esternamente, muniti di serratura speciale da incassare con tre chiavi di sicurezza, pomolo o maniglia anodizzata

Le porte interne, tipo ALFA/CORMO, o similare, saranno ad un battente, lisce, a struttura cellulare, con finiture in Noce Canaletta complete di accessori e maniglie modello Milena in ottone.

GARAGES, CANTINE E LOCALI COMUNI

I garages e le cantine avranno pavimento in battuto di cemento; le pareti saranno realizzate in blocchi di cemento dotati di certificazione REI 90, con fuga stuccata e tinteggiati a tempera bianca. Le porte saranno del tipo in lamiera d'acciaio nervato, zincato a caldo, ad anta con serratura per le cantine, del tipo basculante a contrappesi per le autorimesse.

IMPIANTI TECNOLOGICI

RISCALDAMENTO

Gli impianti di produzione calore saranno autonomi per ogni alloggio e funzioneranno a gas metano.

Le tubazioni, opportunamente coibentate, saranno collocate sotto il pavimento e sottotraccia nei muri di tamponamento.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di caldaia tipo IMMERGAS o similare, con produzione di acqua calda, sistemata in idoneo ambiente; la caldaia, con potenza risultante dal calcolo del fabbisogno termico, sarà del tipo a camera stagna comandata internamente da crono-termostato giornaliero-settimanale di tipo programmabile, secondo le necessità funzionali.

Tutti gli impianti garantiranno per ogni ambiente le temperature massime previste dalla legge sul contenimento dei consumi energetici e saranno comunque conformi alla Legge n° 46 del 5.3.1990.

I corpi scaldanti per le unità immobiliari, saranno in ghisa verniciata.

IDROSANITARIO

Tutti i bagni ove previsti avranno apparecchi sanitari della "IDEAL STANDARD" serie TESI o similare (FIG. 1), di colore bianco e provvisti di rubinetterie monocomando tipo "GROHE EUROECO" (FIG.2) o similari e secondo le indicazioni dei disegni, saranno dotati di:

- un vaso a sedere con sedile in legno smaltato e cassetta di scarico del tipo a zaino o ad incasso tipo Geberit;
- un lavabo su colonna completo di miscelatore monocomando, sifone a bottiglia in ottone cromato, scarico a saltarello;
- un bidet completo di miscelatore monocomando e scarico a saltarello; vasca da rivestire in acciaio smaltato con miscelatore monocomando, sifone, piletta, scarico a saltarello, doccia a telefono oppure piatto doccia da cm. 70x70 circa, con gruppo miscelatore, piletta, scarico a sifone e soffione con asta saliscendi in acciaio esclusa la fornitura di tutti gli accessori di corredo, quali portasapone, portacarta, ecc..

La cucina avrà la predisposizione per attacco lavello, attacco lavastoviglie e, inoltre, rubinetto porta gomma per il gas metano.

Il consumo dell'acqua sarà misurato mediante contatori divisionali individuali privati.

ELETTRICO

L'impianto sarà sottotraccia, con tubi in plastica, sia negli appartamenti che nelle colonne montanti provenienti da contatori; nei locali cantine e garages sarà del tipo esterno.

Il filo in rame sarà isolato a norme CEI, di sezione opportuna, e le prese e gli interruttori saranno del tipo Play Bus Gewis o similari con placche in tecnopolimero. Ogni appartamento sarà dotato di interruttore differenziale (tipo salvavita).

L'impianto sarà così distribuito:

- a) camere a due letti: un punto luce a soffitto, quattro prese 10 A+T bivalenti;
- b) camere ad un letto: un punto luce a soffitto, due prese 10A+T bivalenti;
- c) pranzo-soggiorno: due punti luce a soffitto, quattro prese 10 A+T bivalenti;
- d) bagni: un punto luce a soffitto, un punto luce semplice a parete, una presa da 10 A+T, una presa da 15A+T e interruttore per lavatrice (ove prevista);
- e) cucina: un punto luce a soffitto, tre prese da 15 A+T, tre prese da 10 A+T bivalenti;
- f) ingresso: un punto luce a soffitto, suoneria campanelli esterni, pulsante apriporta e cancello, videocitofono a parete;
- g) disimpegno notte: un punto luce a soffitto e una presa da 10A+T bivalente;
- h) garages: un punto luce semplice con plafoniera tipo TARTARUGA, una presa da 10 A + T del tipo stagno;
- i) cantine: un punto luce semplice, con plafoniera tipo TARTARUGA, una presa da 10 A + T del tipo stagno;
- l) logge e balconi: un punto luce semplice a muro con plafoniera tipo PRISMA o similare;
- m) ingressi esterni; in corrispondenza della porta di accesso ai fabbricati sarà installata la pulsantiera videocitofonica con telecamera.

Tutto l'impianto sarà dotato di idonea messa a terra rispondente alla normativa vigente.

In tutte le unità immobiliari sono previsti tubi vuoti in plastica, sottotraccia, per la installazione del telefono, con tre prese per alloggio; detti tubi saranno collegati ad una colonna principale posta nel vano scala.

L'impianto televisivo per ogni fabbricato sarà predisposto per far capo ad una antenna condominiale atta a ricevere canali nazionali visibili in zona; ogni alloggio sarà dotato di 3 prese televisive alimentate e tubazione vuota di predisposizione per impianto satellitare .

FINITURE DELLE PARTI ESTERNE

Le aree esterne al piano terra, al di fuori delle aree condominiali, avranno finiture rispondenti agli accordi generali di primo progetto presi con l'Amministrazione Comunale. Le aree esterne sia private che condominiali saranno perimetrate con recinzione a scelta della D.L., la sistemazione delle aree a verde sarà completata mediante semina del prato.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il Complesso di cui sopra e le unità immobiliari saranno consegnate completamente ultimate in modo conforme al progetto esecutivo ed al presente capitolato di descrizione dei lavori. L'identificazione dell'unità immobiliare compravenduta e delle sue pertinenze avverrà attraverso la citazione nel preliminare e nel rogito dei numeri che le contraddistinguono nella pianta allegata e, detti atti, saranno firmati dalle parti per accettazione. Le unità immobiliari saranno sottoposte a tutti i vincoli che riguardano la comunione degli immobili per i luoghi e gli impianti di cui l'acquirente è proprietario; con diritto della venditrice di attraversare con scarichi, condutture e canne fumarie, le unità immobiliari compravendute.

Opere extra capitolato:

Eventuali opere non previste o diverse da quelle indicate nel seguente capitolato dovranno essere richieste in tempo utile per la loro esecuzione e concordate anche per quanto concerne i relativi prezzi con il **Responsabile della Commessa** e corrisposti alla stipula notarile del rogito. Le varianti concordate verbalmente con personale di cantiere, non sono impegnative per la società Venditrice. Tali lavori di variante potranno spostare adeguatamente il termine di consegna degli alloggi, non il pagamento della rata prevista alla consegna ed il termine del saldo. Tali varianti non dovranno, in ogni caso, far classificare l'alloggio ed i suoi accessori nella categoria di lusso, ai sensi delle vigenti leggi in materia; ogni maggiore onere fiscale che dovesse colpire l'unità immobiliare per tale trasformazione, dovrà essere pagato dall'Acquirente.

Sono a carico della Società Venditrice:

- spese di progettazione dell'edificio, calcoli in cemento armato, Direzione Lavori, assistenza tecnica fino a completa ultimazione dei lavori;
- oneri di urbanizzazione, spese di lottizzazione, frazionamenti catastali dei terreni;
- spese di allaccio dell'edificio alla rete dell'acquedotto, alla rete del gas, elettrica e telefonica per ciascuna unità oltre ai servizi generali. Pertanto saranno predisposti tutti quei lavori necessari di modo che il futuro acquirente dell'unità immobiliare abbia solamente a proprio carico i contratti di utenza. Con facoltà concessa e riconosciuta al progettista e al direttore lavori di apportare, in sede esecutiva, tutte quelle modifiche e varianti che riterranno opportune per meglio risolvere particolari architettonici e di finitura, purchè le modifiche e varianti non determinino sensibili variazioni di valore dell'immobile. E' fatto, tuttavia, salvo il caso di particolari accorgimenti che risultino per atto espressi nei relativi preliminari di compravendita.
- spese di allacciamento alla rete fognaria urbana secondo le prescrizioni delle Autorità competenti.

Restano a carico dell'Acquirente:

- le spese per la predisposizione del tipo mappale, del nuovo accatastamento, del regolamento condominiale, della tabella millesimale e dell'assicurazione condominiale;
- l'IVA di legge, le spese di rogitazione ed eventuali imposte future relative al trasferimento di proprietà dell'unità immobiliare.

La vendita, infine, è fatta ed accettata a corpo. I locali oggetto della promessa di vendita, dovranno essere consegnati e presi in consegna non appena ultimati o utilizzabili.

Reggio Emilia, li _____

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE
