

13 Marzo 2025

Intervento area

CASALE FERRARI

- Capitolato di Vendita -



San Prospero (PR)
Via Bruno Vescovi N.36

1 PREMESSA

Il progetto "CASALE FERRARI" nasce all'interno di un quartiere tranquillo e immerso nel verde, caratterizzato da una bassa densità insediativa.

La privacy e la sicurezza sono garantite dalla scelta di raggruppare un limitato numero di abitazioni all'interno di un comparto interamente privato, accessibile attraverso un unico varco di accesso e servito da una viabilità interna riservata ai residenti. La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, generati dall'aggregazione di unità abitative autonome, ma concentrate in un solo complesso funzionale. Confort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza. Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 Localizzazione

L'area di progetto si inserisce tra il confine del Comune di Parma, il quale passa in prossimità del fiume Enza, e la città. Essa si trova in prossimità del centro abitato di San Prospero. L'opera da realizzare si cala in un contesto particolarmente sensibile dal punto di vista paesaggistico; essa si trova infatti in un contesto rurale circondato da terreni agricoli in cui sono presenti edifici sparsi prevalentemente ad uso residenziale/agricolo alcuni dei quali definiti dal Rue come edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale.

2.2 Consistenza

L'ipotesi progettuale prevede la demolizione del corpo ad una falda posizionato sul prospetto nord, con contestuale trasferimento-recupero della relativa volumetria nel corpo centrale, consentendo così di valorizzare il fabbricato principale. Detto fabbricato principale è a tre piani, con solaio d'interpiano in legno e copertura a due falde in legno. La porzione più est subisce modifiche prospettiche per migliorare l'accessibilità e la salubrità degli ambienti. Il progetto, visto l'elevato stato di degrado degli elementi caratteristici, mira a dare una nuova identità al complesso, pur riproponendo gli elementi tipici di un'architettura rurale. L'intervento mira a riqualificare l'edificio energeticamente introducendo sistemi passivi come la coibentazione dell'involucro e la sostituzione di serramenti; interventi attivi come l'installazione di un impianto a pompa di calore e impianto fotovoltaico con relative batterie di accumulo.

2.3 Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

L'accesso al blocco scale dell'edificio avviene attraverso il portico e l'atrio condominiale, con ingresso pedonale dalla strada privata di comparto. In corrispondenza di tale accesso è posta in opera una pulsantiera con videocitofono collegato alle unità. La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- sistemazione a verde e piantumazione del giardino condominiale;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;
- irrigazione aree verdi condominiali e predisposizione irrigazione aree verdi private;
- aree giardino in uso esclusivo.

Le aree a verde in uso esclusivo vengono preparate con terreno naturale. Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde facenti parte del condominio saranno a carico delle unità immobiliari. Lungo il perimetro del lotto, i lati confinanti con le aree pubbliche sono delimitati da recinzione e siepe come indicato nelle norme tecniche del Piano Urbanistico Attuativo. In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto, alcuni alloggi del piano terra sono dotati di aree giardino in uso esclusivo, in parte pavimentate come indicato negli elaborati grafici. Vengono collocate in opera, entro pozzetti in cemento, idonee prese d'acqua per l'irrigazione munite di rubinetti portagomma nonché di predisposizione elettrica. La semina del tappeto erboso e la messa a dimora delle piante e cespugli nelle aree a verde in uso esclusivo sono a carico dell'acquirente.

2.4 Reti tecnologiche

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione gas metano;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di teleriscaldamento;
- impianto di raffrescamento;
- impianti per le telecomunicazioni
- impianto ascensore

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Parma. Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

2.5 Parti comuni

Sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, le scale, i portoni e l'atrio d'ingresso;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas, impianti Tv, energia elettrica e teleriscaldamento nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;
- le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

3 DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE

3.1 Opere strutturali

3.1.2 Struttura portante verticale

Le strutture e le murature in elevazione fuori terra risponderanno alle prescrizioni del progetto strutturale e della Relazione Tecnica DGR 1715/16 (ex Legge 10); il progetto dell'involucro sarà mirato al contenimento dei consumi energetici.

Le strutture e le murature rappresenteranno un eccellente connubio di:

- Sicurezza sismica;
- Risparmio energetico;
- Isolamento acustico;
- Resistenza al fuoco;
- Eco-sostenibilità;

3.1.3 Struttura portante orizzontale

I solai di nuova costruzione, realizzati in opera o prefabbricati, saranno di natura latero-cementizia.

3.1.4 Pareti verticali vani scale e vani ascensore

Le pareti verticali dei vani scale ed il vano ascensore sono realizzati tramite strutture portanti in calcestruzzo armato.

3.2 Opere di completamento

3.2.1 Murature divisorie

Le tramezzature interne alle abitazioni, ai locali accessori al piano interrato e sottotetto sono realizzate in laterizio dello spessore minimo di cm 11; i cavedi impianti sono realizzati con pacchetti murari ad hoc per garantire l'opportuno grado di isolamento.

3.2.2 Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali.

3.2.3 Parapetti

I parapetti esterni sono realizzati in muratura oppure composti da elementi modulari in vetro temperato stratificato a norma di legge, fissato tramite strutture di irrigidimento metalliche. I parapetti delle rampe scale condominiali sono in metallo a disegno semplice. I parapetti e i corrimani delle scale interne agli alloggi del piano terra sono realizzati in ferro a disegno semplice.

3.2.4 Lattonerie

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzate in alluminio preverniciato.

3.2.5 Scarichi verticali – Esalatori – Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti. Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Parma.

3.2.6 Isolamento termico

La coibentazione dei fabbricati è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

3.2.7 Isolamento acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge.

3.3 Opere di finitura

3.3.1 Finitura pareti esterne

Le pareti esterne sono intonacate con colorazione a scelta della D.L.

3.3.2 Vespai e sottofondi

Tutti i vani interrati sono protetti con idonei vespai in ghiaia o con elementi tipo 'igloo'. All'interno della pianta dell'edificio, vengono realizzati opportuni sottofondi su cui viene gettato il massetto di calcestruzzo armato.

3.3.3 Pavimenti

Le cantine, i locali tecnici ed i relativi corridoi condominiali di distribuzione sono realizzati con pavimentazione in gres porcellanato antisdrucciolo, mentre gli atrii d'ingresso dell'edificio, le rampe scale e i pianerottoli sono rivestiti in lastre di gres porcellanato o pietra naturale. I pavimenti del soggiorno, delle camere da letto e dei disimpegni sono realizzati in legno prefinito spessore 10 mm, con posa a correre, listelli di dimensioni 70 mm di larghezza e 450/700 mm di lunghezza. Le cucine sono pavimentate in gres porcellanato smaltato, in formati di dimensioni 30x60 o 60x60. I bagni e le lavanderie sono pavimentati in gres porcellanato smaltato, in formati di dimensioni 30x60 o 60x60. I locali accessori collegati alle unità sono pavimentati in gres porcellanato in formati di dimensioni 30x60. La scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti viene effettuata sulla base di una campionatura disponibile per le scelte dell'acquirente.

N.B. A fine lavori viene lasciato in dotazione per ogni alloggio 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso. Le terrazze e le zone private pavimentate a piano terra sono realizzate in gres dimensioni 15x15 a scelta della Direzione Lavori.

3.3.4 Rivestimenti

I bagni principali e secondari (ove previsti) e le lavanderie sono rivestiti in ceramica monocottura di 1° scelta di dimensioni 20x20 o 30x60, su tutte le pareti con altezza di cm. 200 circa. Non sono previsti rivestimenti per le cucine e gli angoli cottura.

3.3.5 Tinteggi e verniciature

Gli appartamenti sono tinteggiati con idropittura lavabile, tinte chiare, a scelta dell'acquirente, a due mani oltre una mano isolante. Il vano scale è trattato con tinteggio a pigmenti di quarzo o con idropittura; i colori sono a scelta della D.L. Tutte le opere in ferro in generale sono verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche.

3.3.6 Zoccolini e battiscopa

In tutti i locali non rivestiti sono messi in opera zoccolini battiscopa in legno impiallacciato con altezza di 7 cm in rovere o iroko o in legno laccato bianco. Cantine, corridoi, locali tecnici e di servizio hanno gli zoccolini in gres porcellanato con altezza di 8 cm. Negli atrii d'ingresso e nelle scale viene montato il battiscopa in gres o in pietra naturale.

3.3.7 Serramenti esterni

I telai a vetri dell'atrio di ingresso sono in legno, completi di serratura elettrica, pompa chiudiporta e vetri di sicurezza, con n. 2 chiavi in dotazione per ogni alloggio. I telai a vetri degli alloggi sono apribili ad anta o traslanti scorrevoli, come previsto dal progetto esecutivo; il tutto a totale scelta e discrezione della Direzione Lavori. I vetri sono del tipo vetrocamera. I serramenti sono dotati di elementi oscuranti come da progetto esecutivo. Tutti i colori sono a scelta della Direzione Lavori.

3.3.8 Serramenti interni

Le porte d'ingresso degli appartamenti, di dimensioni cm 90 x 210, sono blindate monopartita con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno liscio laccato in colore a scelta della D.L. e pannello interno verniciato del colore delle porte interne. Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 70-80 x 210, sono previste tamburate, cieche, lisce, laccate bianche, dello spessore di mm. 45, complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura. Le porte di accesso alle zone filtro, ai corridoi e ai vani scale sono in ferro tagliafuoco.

3.3.9 Soglie e davanzali

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre sono in pietra serena. Le soglie interne degli appartamenti, tra pavimenti di diverso materiale, sono in acciaio satinato.

3.3.10 Opere in ferro

A protezione dei contatori gas è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in alluminio zincato e verniciato. I cancelli pedonali e carrabili sono realizzati in profilati di ferro a disegno semplice, zincati e verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori. E' prevista l'automazione del cancello carraio e la dotazione di n. 2 telecomandi per ogni unità. I grigliati d'aerazione al piano terra sono di tipo zincato, antitacco se su percorsi pedonali.

3.3.11 Cassetta di sicurezza

All'interno di ogni singolo alloggio viene installata una cassetta di sicurezza in posizione definita dalla Direzione Lavori.

4 DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

4.1 Impianti di climatizzazione invernale ed estiva

4.1.1 Acqua calda sanitaria

La climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria saranno garantiti da uno impianto a pompa di calore per ogni unità, secondo la seguente impostazione:

Sistema di generazione

Ogni sistema di generazione, sarà composto da una pompa di calore aria/acqua reversibile per installazione esterna ad altissima efficienza, con alti coefficienti di resa anche alle temperature esterne più basse, grazie a ventilatori a bassa prevalenza e alta portata per l'ottimizzazione del rumore, scambiatori di calore interni sovradimensionati con alette distanziate per un miglior sbrinamento ed un efficiente scambio termico e termoregolazione evoluta completa anche di conta-calorie.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà affidata a bollitore di idonea capienza alimentato dalla pompa di calore. Sarà realizzata una rete di ricircolo, in modo da garantire un rapido afflusso di acqua calda sanitaria all'interno dell'unità.

Terminali climatizzazione unità abitative

I terminali di riscaldamento in ogni unità saranno costituiti da pannelli radianti a pavimento con integrazione mediante termo-arredo a bassa temperatura nei bagni. Tale sistema permetterà di garantire un elevato comfort grazie all'ottimale distribuzione della temperatura all'interno degli ambienti ed un elevato risparmio energetico grazie al funzionamento a bassa temperatura.

Sarà prevista inoltre la predisposizione per il raffrescamento mediante il posizionamento di tutta la componentistica necessaria al funzionamento di ventilconvettori ad acqua (tipo split), questi opzionali, da posizionare a parete alimentati dalla pompa di calore.

4.1.2 Termoregolazione

Ogni unità sarà inoltre dotata di un cronotermostato per la regolazione della temperatura in base a ora e giorno della settimana e di termostati ambiente per la regolazione della temperatura nei singoli locali.

4.1.3 Fonti energetiche rinnovabili

Ai fini dell'adeguamento alle norme cogenti sul contenimento dei consumi energetici, dell'innalzamento della qualità (e della classe) energetica delle unità e, quindi, a diretto beneficio dei consumi privati ogni fabbricato verrà dotato di impianto fotovoltaico da installarsi sulla copertura dei fabbricati.

Gli impianti fotovoltaici, suddivisi per singolo fabbricato, destinati alla produzione di energia elettrica da energia solare, avranno le seguenti potenze:

- Casa indipendente potenza 5.6 Kwp accumolo 10 KW
- Appartamento A potenza 4 Kwp accumolo 10 KW
- Appartamento B potenza 5 Kwp accumolo 10 KW

L'energia elettrica prodotta verrà utilizzata per l'alimentazione degli apparati elettrici compresa la pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento.

4.2 Impianto idrico sanitario

I servizi igienici sono serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione interna alimentata dalla rete cittadina e da acqua calda di consumo la cui produzione avviene tramite un bollitore centralizzato ubicato in sottostazione termica. La contabilizzazione dell'acqua calda sanitaria e fredda potabile avviene mediante modulo di contabilizzazione IREN dedicato per ogni unità. Le reti di distribuzione sono in multistrato e coibentate secondo le prescrizioni del DPR412/93. La rete di ricircolo si interrompe, per ragioni di contabilizzazione, immediatamente a monte dei moduli di contabilizzazione IREN e nel tratto di tubazione di acqua calda sanitaria a valle la temperatura viene mantenuta mediante l'impiego di cavi scaldanti. L'acqua calda sanitaria viene additivata mediante l'impiego di una soluzione antilegionella di perossido di idrogeno e ioni di argento.

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

CUCINE

Le cucine saranno dotate di rete di distribuzione dell'acqua calda/fredda e punto scarico per il lavello (esclusa la sua fornitura); saranno inoltre predisposti gli allacci per la lavastoviglie con rete acqua fredda e punto scarico.

Gli elettrodomestici saranno ad esclusiva alimentazione elettrica; tale scelta è stata motivata da:

- Sicurezza complessiva dell'edificio e delle singole unità immobiliari;
- Eliminazione dei fori di aerazione (elementi dispersivi del calore);
- Rapidità di esercizio (con conseguente risparmio di energia);
- Facilità d'uso e pulizia.

BAGNI:

- lavabo in ceramica serie Pozzi e Ginori Q3 completo di miscelatore monocomando Grohe serie Essence con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vaso sospeso in ceramica serie Pozzi e Ginori modello Q3 con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit;
- bidet sospeso in ceramica Pozzi e Ginori serie Q3 con scarico a parete, completo di miscelatore monocomando Grohe serie Essence con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vasca in acciaio smaltato o piatto doccia cm. 80x80 o 75x90, o 90x75 come indicato nel progetto esecutivo, set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore monocomando Grohe serie Essence, doccia con flessibile.

LAVANDERIE:

- sola predisposizione delle adduzioni acqua calda e fredda e relativi scarichi.

E' prevista una predisposizione punto acqua in corrispondenza di ciascun balcone, terrazzo, giardino privato.

4.3 Rete scarichi acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene silenziate tipo GEBERIT-SILENT o similare installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

4.4 Impianto elettrico

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio. L'impianto elettrico è di tipo domotico e realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestinguente con marchio IMQ. Sono del tipo flessibile se posati sotto traccia.

4.4.1 Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale.

4.4.2 Dotazioni impianti elettrici appartamenti

Antibagno

- 1 Punto luce deviato (centro stanza)

Bagno

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)

- 1 Punto luce parete (specchio)
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)
- 1 Pulsante a tirante (vasca ove prevista)

Lavanderia (ove presente)

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)
- 1 presa shuko 16°

Camera matrimoniale

- 1 Punto luce invertito
- 5 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Termostato ambiente

Camera singola

- 1 Punto luce deviato
- 4 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica (laterale letto)
- 1 Termostato ambiente

Cucina o angolo cottura

- 1 Punti luce interrotto
- 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili) 9 di 12
- 3 Prese 2P+T 16A prese shuko (forno, lavastoviglie, frigo)
- 3 Prese 2P+T 10/16A (zona TV)
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Rivelatore di gas con elettrovalvola (se previsti fuochi a gas)
- 1 Termostato ambiente

Disimpegno

- 1 Punti luce invertito
- 1 Emergenza
- 1 Presa 2P+T 10/16°

Disimpegno piano sottotetto

- 1 Punto luce deviato
- 1 Presa 2P+T 10/16A

Ripostiglio

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/16°

Soggiorno

- 2 Punti luce invertiti
- 1 Punto luce deviato
- 8 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Luce di emergenza
- 1 Termostato ambiente
- 1 Videocitofono
- 1 Suoneria elettronica (campanello + tirante vasca)
- 1 Pulsante con targa portanome (pianerottolo)

Locali accessori a piano terra

- 1 Punto luce deviato
- 4 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Termostato ambiente

Sottotetti

- 3 Punti luce devianti
- 3 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Predisposizione citofono

Vano scala interno alle unità

- 1 Punto luce deviato
- 1 Presa 2P+T 10/16° 10 di 12

Loggia o terrazzo

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/16A IP55

Generale

- Impianto di gestione picchi di carico
- Impianto di gestione climatizzazione
- Quadro Elettrico Appartamento
- Quadro valle contatori
- Canalizzazioni
- Linee Elettriche
- Impianto antintrusione volumetrico e perimetrale

4.4.3 Utenze comuni

Le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, l'illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari. L'impianto di illuminazione è realizzato con plafoniere a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

4.5 Impianto cucine

L'impianto consente di alimentare con gas metano le utenze domestiche per la cottura dei cibi. L'impianto parte dal punto di consegna della Azienda Erogatrice e raggiunge i contatori individuali, dai quali si diramano le tubazioni per l'allacciamento interno degli alloggi. I contatori divisionali per le singole utenze domestiche sono alloggiati entro contenitore metallico aerato, posto esternamente all'edificio secondo le indicazioni e le disposizioni della Direzione Lavori e della Azienda Erogatrice. Ogni ambiente cucina è dotato di idoneo estrattore riportante i fumi in copertura.

4.6 Impianto TV e telecomunicazione

Le unità immobiliari fanno capo ad un'unica antenna centralizzata e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

4.7 Impianto telefonico

La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scala. La colonna montante di ogni scala fa capo al box Telecom posto al piano terra. Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

4.8 Impianto videocitofono e apriporta

L'impianto è così costituito:

- da una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell'ingresso principale sulla recinzione esterna, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata;
- da un posto interno, costituito da un televisore da 6", marca URMET o similari del tipo incassato fissato alla parete, ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsanti per apertura del cancello pedonale principale e dell'ingresso del vano scala. Nei locali sottotetto è prevista la predisposizione di un apparecchio citofonico con pulsanti di apertura accessi.

4.9 Apertura e controllo automatico degli accessi

Il cancello carraio è dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico alimentato a 24 Volts. Comprende inoltre la centralina elettronica programmabile, il ricevitore radio e l'antenna, due coppie di fotocellule a infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, il lampeggiatore di movimento, i trasmettitori radio. Per ogni autorimessa privata sono forniti due radiocomandi.

4.10 Impianto ascensore

L'impianto ascensore è ad azionamento elettrico con motore in vano corsa e con cabina di dimensioni idonee a garantire l'accessibilità per portatori di handicap. La cabina è rivestita e rifinita a scelta della Direzione Lavori. L'impianto è munito di accessori d'uso e impianti elettrici a norma, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza. L'impianto ha le seguenti caratteristiche:

- portata secondo normative legge 13;
- velocità circa 0,63 m/sec. - rallentamento 0,15;
- fermate n. 3;
- vano corsa in cemento armato;
- manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porte;
- porta cabina con funzionamento automatico e dotata di cellula fotoelettrica.

4.11 Impianto irrigazione aree verdi

Nei giardini privati è collocato in idonea posizione n. 1 pozzetto in cls con presa acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete privata. Nelle aree condominiali è realizzato un idoneo impianto d'innaffiamento automatico.

4.12 Impianto antincendio

L'impianto antincendio viene realizzato nella zona autorimesse in conformità a quanto previsto nella pratica approvata dai Vigili del Fuoco.

5 FINITURE ED ACCESSORI PERSONALIZZABILI - VARIANTI DI CAPITOLATO

5.1 Disciplinare delle varianti e personalizzazioni

Le finiture, dotazioni ed accessori, di seguito elencati vengono definiti come "contenuti di capitolato" e vengono proposti ai clienti con alternative di equivalente qualità e prezzo.

Oltre alle alternative proposte all'interno del capitolato – non generanti variazioni di prezzo - i clienti avranno facoltà di apportare scelte autonome – di diverso prezzo - relativamente ai prodotti, ai formati, all'aspetto, ai metodi di posa; il cliente, nella scelta delle finiture (di capitolato e/o in variante), riceverà l'assistenza di esperti della Bellucci Corporation nonché, eventualmente, di un interior designer per una mirata e qualificata consulenza.

Si chiarisce che qualsiasi elemento non previsto all'interno del Capitolato Definitivo (quali a titolo esemplificativo accessori, tendaggi interni, arredo bagno, arredi interni ed esterni, verde) è da ritenersi opzionale ed a carico del cliente, quindi realizzabile solo se tecnicamente, temporalmente e normativamente ammissibile e realizzabile ed a seguito di specifici accordi economici.

La gestione delle eventuali varianti ha luogo con le seguenti modalità:

- Bellucci Corporation trasmetterà ai clienti i nominativi dei rivenditori dei prodotti e delle finiture personalizzabili presso i quali sarà possibile visionare le diverse alternative di capitolato ed avere indicazioni rispetto ai contenuti tecnici delle stesse;
- Bellucci Corporation indicherà ai clienti altri rivenditori, ove, oltre a quelli già indicati al punto precedente, grazie a specifici accordi e convenzioni, è possibile valutare – a prezzi vantaggiosi - soluzioni e prodotti diversi da quelli "di capitolato".
- Bellucci Corporation, al fine di garantire il corretto sviluppo del cantiere ed il rispetto delle tempistiche contrattuali, trasmetterà ai clienti un calendario delle scelte di personalizzazione; il documento conterrà i termini temporali ultimi e non procrastinabili entro i quali i clienti dovranno compiere le scelte, siano esse all'interno del capitolato o in

variante. Decorsi detti termini si provvederà ad ultimare gli alloggi secondo le finiture di capitolato ad insindacabile scelta di Bellucci Corporation

- Tutte le scelte verranno annotate all'interno di una specifica "scheda cliente" che consentirà la tracciabilità delle decisioni.
- Eventuali varianti che i clienti intenderanno adottare verranno economicamente valutate e trasmesse con preventivo scritto da controfirmarsi per accettazione. Il costo della variante sarà pagato dal cliente direttamente alla Bellucci Corporation con le seguenti modalità:
 - Il 50% alle approvazioni delle varianti;
 - Il 50% alla consegna dell'alloggio.

5.2 Rivestimenti dei bagni

Il locale bagno sarà rivestito, fino all'altezza di 200/210 cm circa, con piastrelle di gres porcellanato formato 30x60 cm - 60x60 cm, applicate alle pareti con adesivi e finite con stucchi idonei.

Il pavimento dei bagni potrà essere realizzato con gli stessi materiali del rivestimento o con quelli riportati nella sezione pavimenti.

- I rivestimenti di capitolato sono proposti ad un prezzo di listino massimo di €/mq 35,00.
Si precisa che la tipologia sopracitata è da considerarsi puramente indicativa, in sala mostra sarà possibile visionare altri modelli rientranti nel prezzo di listino sopra esposto.

5.3 Pavimenti

In tutti i locali delle zone giorno, verrà posato, ad adesivo, un pavimento in piastrelle di gres porcellanato, con disegno a correre o a sorella, formato 30x60 cm oppure 60x60 cm rettificati; formato 20x90 non rettificato per i prodotti effetto legno; i pavimenti verranno stuccati con idonei prodotti e saranno perimetrati da zoccoli battiscopa in legno ramino tinto, altezza 4/7 cm.

I pavimenti delle zone notte sono proposti con parquet di listoncini di legno prefinito su supporto di betulla, essenza Rovere, effetto spazzolato verniciato, marca finitura rovere naturale formato 70x420/700 mm, spessore 10 mm (idoneo per sistemi di riscaldamento a pannelli radianti), posati ad adesivo. I battiscopa saranno in legno ramino tinto, altezza 4/7 cm.

- I pavimenti in gres di capitolato sono proposti ad un prezzo di listino massimo di €/mq 35,00.
- I pavimenti in legno prefinito di capitolato sono proposti ad un prezzo di listino massimo di €/mq 75,00.

Si precisa che la tipologia sopracitata è da considerarsi puramente indicativa, in sala mostra sarà possibile visionare altri modelli rientranti nel prezzo di listino sopra esposto.

5.4 Porte interne

Le porte interne saranno realizzate in legno, tamburate e cieche lisce, delle dimensioni di cm 70/80x210, rivestite con pannelli di laminato con superficie materica. Modello di riferimento porta Serie Neve - Parmaporte.

Le porte saranno complete di imbotte della stessa essenza, guarnizione in gomma, maniglie in acciaio cromo-satinato.

- Le porte di capitolato, comprensive delle maniglie, sono proposte ad un prezzo di listino massimo di €/cad 400,00

Si precisa che la tipologia sopracitata è da considerarsi puramente indicativa, in sala mostra sarà possibile visionare altri modelli rientranti nel prezzo di listino sopra esposto.

5.5 Tinteggi e verniciature

Le pareti ed i soffitti delle unità immobiliari saranno tinteggiati a due mani di pittura semilavabile per interni, previa mano di primer dove occorrente, stese a rullo o pennello con tinte a scelta dell'acquirente all'interno della gamma dei colori tenui.

I soffitti realizzati in legno e ferro, verranno lasciati al naturale con i soli trattamenti protettivi come descritto precedentemente.

5.6 Placche e frutti delle accensioni

Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono previsti di marca Bticino, Serie Living Light; le placche, della stessa serie modello Quadro, saranno in resina rivestita.

6 SPECIFICHE CONTRATTUALI

6.1 Varianti e servitù'

Ai fini della più corretta esecuzione dell'opera e dell'ottemperanza alle norme cogenti, potrebbero prospettarsi, nel corso della realizzazione dell'intervento edilizio, la necessità e/o l'opportunità di realizzare varianti, di costituire servitù e rilasciare atti d'obbligo e/o vincoli a favore di Enti gestori di utenze di pubblica utilità occorrenti per l'allacciamento dell'immobile alle reti dei servizi medesimi, nonché a favore del Comune per il rilascio o la conferma dei permessi di costruire e degli altri titoli di agibilità tutti inerenti il complesso immobiliare; varianti, servitù, atti d'obbligo e/o vincoli che ad oggi non è possibile predeterminare in considerazione dell'attuale stato di avanzamento dei lavori.

6.2 Oneri accessori a carico del cliente

Nel prezzo non sono comprese le seguenti spese, che il Cliente rimborserà a Bellucci

Corporation prima del Rogito a seguito di analitica rendicontazione:

1. predisposizione delle pratiche catastali (€ 750,00 per appartamento/negozio, € 500,00 per autorimessa, € 250,00 per cantina, € 150,00 per posto auto)
2. predisposizione del Regolamento condominiale e della tabella millesimale (€ 250 per ogni unità principale)
3. redazione del Referto Tecnico per lo studio notarile (€ 250 per ogni compravendita)
4. Rimborso spese per allacci ai pubblici servizi (pro quota secondo rendicontazione analitica).

All'acquirente compete, altresì, il pagamento dell'I.V.A. sul prezzo di vendita, delle spese e tasse connesse alla compravendita nonché l'onorario notarile.

6.3 Varianti – scorpori – accesso al cantiere

Ferme restando le facoltà di scelta di cui al capitolo "Finiture e Accessori Personalizzabili – Varianti di Capitolato", l'acquirente potrà richiedere l'esecuzione di varianti distributive interne nell'unità immobiliare rispetto al progetto iniziale, la cui realizzazione, comunque a spese dell'acquirente stesso, sarà tuttavia subordinata all'approvazione della Bellucci Corporation e della Direzione Lavori, che ne valuteranno l'ammissibilità in relazione alla natura delle richieste modifiche ed ai tempi della loro esecuzione, in rapporto al procedere complessivo del cantiere e all'ottenimento di eventuali varianti al progetto assentito.

I necessari adempimenti tecnico-amministrativi relativi alle opere in variante richieste saranno predisposti dalla Bellucci Corporation a spese dell'acquirente, con espresso esonero della Bellucci Corporation da ogni responsabilità al riguardo, anche per il maggior tempo occorrente al fine della realizzazione di dette varianti. Analogamente alle varianti di capitolato, l'esecuzione di eventuali modifiche distributive sarà effettuata previa sottoscrizione di un preventivo di spesa da regolarsi per metà in sede di sottoscrizione del preventivo stesso e per l'altra metà in sede di consegna dell'unità immobiliare.

Si precisa che tutti i modelli indicati all'interno del presente capitolato, che attualmente risultano in produzione, potranno essere modificati (con altri di pari valore) al momento della scelta che il Cliente effettuerà, nel caso di difficoltà di approvvigionamento (per esempio: modello uscito dalla produzione standard) non direttamente imputabili alla nostra volontà.

Non saranno consentiti all'acquirente scorpori di alcun genere rispetto a quanto contemplato nel presente Capitolato di Vendita; dunque, tutti i materiali da utilizzarsi dovranno essere forniti da Bellucci Corporation così come tutti gli artigiani e gli operai in genere che lavoreranno nel cantiere dovranno avere rapporti di lavoro con la suddetta.

Per motivi di sicurezza è vietato all'acquirente l'accesso al cantiere, fatto salvo il benessere e l'accompagnamento di un soggetto designato da Bellucci Corporation o dalla Direzione Lavori.