

Comune di FORMIGINE
Via Silvio Pellico

EMINTEL GIARDINI S.r.l.

oggetto: CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Modena, Gennaio 2026

Rev. 4

A - STRUTTURA DEL FABBRICATO

1) FONDAZIONI

Saranno eseguiti scavi di dimensioni pari a quelle prescritte dai calcoli, in relazione alle caratteristiche del terreno e dell'edificio. Le fondazioni saranno continue a platea armata e dimensionate secondo le risultanze di calcolo conseguenti alle nozioni geotecniche assunte su strato sottofondo di pulizia in cls. sp. cm. 8/10 circa.

2) STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE

La struttura portante in elevazione sarà eseguita completamente in travi e pilastri in cemento armato, secondo le indicazioni dell'Ingegnere calcolatore. Tutta l'intera struttura sarà realizzata seguendo rigidamente quanto prescrive la attuale normativa antisismica.

3) SOLAI

I solai saranno in laterocemento, atti a sopportare un sovraccarico accidentale di kg/mq. 200 per i piani abitati.

4) MURATURE INTERNE E TRAMEZZATURE

Le divisorie interne ai piani abitati, al piano terra e dei locali condominiali saranno eseguite in forati di laterizio o similare dello spessore di 8 e 12 cm. posti in opera con malta cementizia. I muri dei vani scale a diretto contatto con ambienti riscaldati saranno in laterizio alveolare sp. cm. 30 o similare ed idonea stratigrafia fonoassorbente. Le pareti divisorie tra le diverse unità immobiliari saranno in laterizio forato con all'interno una idonea stratigrafia fonoassorbente.

Le divisorie e le pareti perimetrali delle autorimesse e delle parti condominiali come androne, corridoi, sala riunioni e locale tecnico al piano terra saranno in mattoni forati di laterizio dello spessore cm 8-12 da intonacare e tinteggiare.

5) MURATURE ESTERNE

La muratura perimetrale esterna di tamponamento sarà eseguita in muratura di blocchi in calcestruzzo aerato autoclavato tipo Ytong o similare ad alte prestazioni di coibentazione.

Tutto il perimetro esterno del piano terra verrà realizzato in muratura di mattoni alveolari di laterizio e caratterizzato da una tinteggiatura esterna di colore grigio o similare.

Anche la parte centrale del prospetto principale ad Ovest sarà rifinito con la tinteggiatura di un inserto verticale di colore grigio o similare.

6) STRUTTURA E MANTO DI COPERTURA

La copertura dell'edificio sarà del tipo "piana" e sarà realizzata tramite un solaio in laterizio e cemento armato, con sovrastante manto isolante ed impermeabilizzante.

Al di sopra dell'ultimo piano abitabile verranno realizzati gli impianti fotovoltaici privati di ogni singolo alloggio, in grado di produrre energia elettrica come da norme e regolamenti vigenti, tali pannelli saranno orientati nella condizione migliore per andare a massimizzare il rendimento reso.

7) STRUTTURA SCALE E VANO ASCENSORE

Le solette per rampa scale e i pianerottoli intermedi saranno in c.a.

L'intradosso delle rampe e dei pianerottoli sarà successivamente intonacato.

Il vano ascensore sarà realizzato con pilastri in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio. Le pareti all'esterno saranno successivamente intonacate e tinteggiate. La fossa dell'ascensore sarà realizzata in c.a. ed opportunamente impermeabilizzata.

8) COMIGNOLI

I comignoli per le canne fumarie e per le canne di aspirazione delle cucine saranno realizzati in elementi prefabbricati in lamiera o pvc.

B - ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO

Le murature esterne saranno eseguite come già indicato nel precedente punto 5) del capitolato.

I solai saranno coibentati con un massetto in calcestruzzo alleggerito di idoneo spessore oltre alle prescrizioni della legge 10/91 che prevedono anche la posa di materiali in rotoli dotati di un alto coefficiente di isolamento acustico.

Sul solaio di copertura dell'ultimo piano sovrastante ad ambienti abitati, sarà presente lo strato di materiale isolante di idoneo spessore e caratteristiche tecniche come da prescrizioni di legge.

L'isolamento acustico tra le unità immobiliari sarà garantito dall'inserimento di idoneo multistrato tra le murature stesse interposte fra i diversi alloggi e/o applicato alle murature confinanti con il vano scale condominiale ed anche all'interno dei solai.

Gli isolamenti saranno dimensionati come spessore in modo da garantire il rispetto delle norme vigenti e quanto riportato al paragrafo Q) del presente capitolato.

C - IMPERMEABILIZZAZIONI

Allo spiccatto delle murature al piano terra verrà applicata doppia guaina bitumata taglia muro.

L'impermeabilizzazione delle solette dei balconi sarà ottenuta con l'applicazione a fiamma di una guaina bituminosa da mm. 4 oltre ad un secondo strato di guaina impermeabilizzante liquida da posarsi al di sotto del pavimento.

D - OPERE DA LATTONIERE

Tutte le lattonerie saranno in lamiera bianca preverniciata dello spessore di mm. 6/10.

I pluviali saranno in pvc mitigati da colonne verticali in lamiera e verranno disposti all'esterno delle murature a partire dalla copertura piana sino al marciapiede sia per la parte della palazzina che della villetta, a sezione rotonda e pozzetti a terra integrati nel marciapiede e mitigati con la pavimentazione.

E - IMPIANTI E SERVIZI

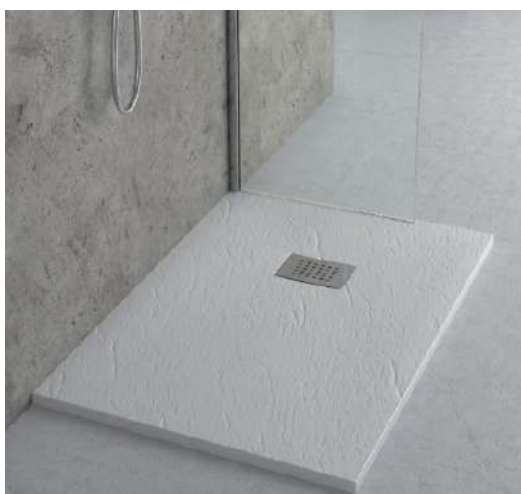
1) IMPIANTO IDRICO ED IGIENICO-SANITARIO

Ogni alloggio sarà dotato delle seguenti forniture:

Servizio	Sanitari
Cucina	attacco per acquaio, lavastoviglie e relativo scarico speciale rinforzato in geberit diam. Mm 40
Bagno principale	- water filo muro marca Hatria serie Bianca o similare con cassetta di cacciata incassata nella muratura marca Geberit; - bidet filo muro marca Hatria serie Bianca o similare; - rubinetterie marca Hansgrohe serie Logis o similare; - piatto doccia in resina bianca dim. Cm. 80x100; - colonna doccia Hansgrohe mod. Crometta.
Bagno secondario	- water filo muro marca Hatria serie Bianca o similare con cassetta di cacciata incassata nella muratura marca Geberit; - bidet filo muro marca Hatria serie Bianca o similare; - rubinetterie marca Hansgrohe serie Logis o similare; - piatto doccia in resina bianca dim. Cm. 80x100; - colonna doccia Hansgrohe mod. Crometta.
Lavatrice	Ogni alloggio sarà dotato di n. 1 attacco e scarico in geberit diam. 40 mm
Lavatoio	Ogni autorimessa sarà dotata di n. 1 attacco e scarico lavatoio e scarico in geberit diam. 40 mm

Immagini di riferimento non fedeli





Piatto doccia in appoggio

Ogni bagno avrà il proprio collettore con le intercettazioni per ogni sanitario.

Le tubazioni di acqua calda saranno coibentate con guaine in polietilene espanso a cellula chiusa.

I contatori sia individuali che di uso condominiale, sono previsti in batteria all'interno del manufatto contatori posto all'esterno in confine con la Via Pellico.

L'acqua calda sanitaria sarà ottenuta tramite impianto autonomo con boiler da 200 litri Marca Emmeti Spa o similare.

2) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO PALAZZINA

2.1) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO PALAZZINA

Gli impianti saranno del tipo AUTONOMO dotati di pompa di calore Marca Emmeti Spa o similare o similare posizionata sul balcone di ogni singolo alloggio ad espansione diretta, compreso modulo idronico, ed alimentata anche dall'impianto fotovoltaico privato di ogni singolo alloggio.

La distribuzione del calore avverrà tramite il sistema di riscaldamento a pavimento posto in tutti gli ambienti di tutti gli alloggi; le tubazioni si dirameranno a partire dai collettori con sistema Modul.

Nei locali abitati saranno garantite le temperature di legge regolate da cronotermostato generale e sonde di temperatura ambiente.

2.2) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO VILLA

L'impianto sarà alimentato da una pompa di calore aria-acqua, marca EMMETI Spa o similare, posta esternamente all'abitazione in corrispondenza del balcone o in copertura ed alimentata in parte anche dal rispettivo impianto fotovoltaico sempre posto in copertura, con accumulo per produzione di acqua calda, in pompa di calore, posizionato all'interno del locale Centrale Termica.

La distribuzione del calore avverrà tramite il sistema di riscaldamento a pavimento posto in tutti gli ambienti solo la piano primo.

Nei locali abitati saranno garantite le temperature di legge regolate da pannello comandi generale per impostazione impianto della ditta EMMETI Spa.

3) IMPIANTO DI VENTILAZIONE MACCANICA CONTROLLATA - VMC

Ogni alloggio sarà dotato dell'impianto di ventilazione meccanica controllata VMC decentralizzata, marca Emmeti Spa modello Recupera ONE, composto da singoli estrattori con recuperatori posti in ognuna delle quattro stanze dell'alloggio, per un totale quindi di n. 4 estrattori per alloggio.



4) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Per quanto riguarda l'impianto di raffrescamento di tutti gli alloggi verrà realizzato con pannelli radianti a pavimento alimentato dalla stessa pompa di calore utilizzata per il riscaldamento posizionata in copertura o sul balcone, marca EMMETI Spa. In aggiunta verrà realizzato idoneo impianto di deumidificazione dotato di deumidificatori a parete.

5) IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

Verrà realizzata la predisposizione dell'impianto di trattamento per l'addolcimento dell'acqua per la futura implementazione dell'impianto da posizionarsi all'interno di ogni singola autorimessa per quanto riguarda gli alloggi della palazzina ed all'interno della centrale termica in merito alla villetta.

6) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia in tutti i locali di abitazione, nei balconi e nel vano scale per quanto riguarda la palazzina condominiale.

Sia in corrispondenza dell'ingresso pedonale su Via Pellico che in corrispondenza dell'ingresso all'atrio condominiale ed in corrispondenza dell'ingresso interno all'alloggio verrà installato il posto esterno audio/video per la chiamata dell'impianto videocitofonico.

Ogni alloggio sarà dotato di interruttori automatici del tipo magnetotermico con generale differenziale. Sarà previsto un interruttore differenziale anche all'origine dell'impianto di ogni alloggio a valle del contatore elettrico, così da poter garantire massima selettività di intervento e protezione differenziale su due livelli.

Le placche di rifinitura saranno della ditta Vimar serie living Plana in Tecnopolimero bianco o similare; per ogni alloggio sono previste prese, punti luce ed altre apparecchiature secondo il prospetto riportato:

- INGRESSO: n. 1 punto luce, n. 1 presa 10/16 A+T bivalente, n. 1 apparecchio videocitofonico, n. 1 campanello.
- SOGGIORNO/PRANZO: n. 2 punti luce comandati da 3 punti a pulsante, n. 6 prese 10/16 A+T bivalenti;
- CUCINA: n. 1 punto luce comandato da 2 punti a pulsante, n.1 punto di alimentazione per la cappa cucina, n. 2 prese 10/16 A+T bivalenti, n. 4 prese 10/16 A+T tipo UNEL;
- CAMERE DOPPIE: n. 1 punto luce comandato da 3 punti a pulsante, n. 5 prese da 10/16 A+T bivalenti;
- CAMERE SINGOLE: n. 1 punto luce comandato da 2 punti a pulsante, n. 4 prese da 10/16 A+T bivalenti;
- DISIMPEGNO NOTTE: n. 2 punti luce comandati da 3 punti di comando a pulsante, n. 1 presa da 10/16 A+T bivalente;
- BAGNO PRINCIPALE: n. 2 punti luce comandati da 2 punti a pulsante di cui uno per lo specchio lavabo, n. 1 presa da 10/16 A+T bivalente;
- BAGNO SECONDARIO: n. 2 punti luce comandati da 2 punti a pulsante di cui uno per lo specchio lavabo, n. 1 presa da 10/16 A+T bivalente, n. 2 prese 10/16 A+T tipo UNEL per lavatrice e asciugatrice;
- RIPOSTIGLI E STANZE ARMADI: n. 1 punto luce comandato da 1 punto a pulsante, n. 1 presa da 10/16 A+T bivalente;
- BALCONI: punti luce a parete completi di plafoniera, n. 1 presa da 10/16 A+T bivalente;

- GARAGE: n.1 punto luce deviato completo di plafoniera, n. 2 prese da 10/16 A+T bivalenti, e predisposizione per collegamento per futura ricarica auto elettrica alimentata dall'impianto fotovoltaico privato.

PREDISPOSIZIONE FIBRA OTTICA: per ogni alloggio sarà realizzata la predisposizione della fibra ottica per il collegamento internet



CONDOMINIO

All'interno di ogni autorimessa verrà predisposto il collegamento per la ricarica delle auto elettriche in sosta, oggi non prevista, e potenziale batteria d'accumulo, oggi non prevista, alimentati dall'implementazione degli impianti fotovoltaici privati, realizzabili in copertura. Di conseguenza quindi in qualsiasi momento il proprietario dell'alloggio decidesse di implementare l'impianto potrà in totale autonomia implementare l'impianto fotovoltaico in corrispondenza della copertura piana, completare l'impianto di ricarica per le auto ed installare anche una batteria d'accumulo.

Ogni alloggio della palazzina sarà dotato di un proprio impianto fotovoltaico, da 2,50 kWp circa, che alimenterà gli impianti di riscaldamento e climatizzazione ed ogni altra parte elettrica privata.

VILLETTA

All'interno dell'autorimessa verrà realizzata la predisposizione per la ricarica delle auto elettriche in sosta, oggi non prevista, e potenziale batteria d'accumulo, oggi non prevista, alimentati dall'impianto fotovoltaico.

Ogni alloggio sarà dotato di frangisole esterni elettrificati ed i relativi comandi di apertura saranno presenti all'interno del singolo locale.

La villetta sarà dotata di un proprio impianto fotovoltaico, da circa 6,00 kWp circa, che alimenterà gli impianti di riscaldamento e climatizzazione ed ogni altra parte elettrica privata. Gli impianti fotovoltaici verranno realizzati sulla copertura piana dell'edificio e sarà realizzato con pannelli fotovoltaici tipo monocristallino, ad elevata efficienza ed orientati nella posizione ottimale in virtù della copertura piana e dell'assenza di elementi ombreggianti in prospicenza, collegati ad altrettanti inverter Marca Huawei o similare che distribuiranno l'energia alle varie utenze, considerando anche l'accesso al meccanismo di scambio sul posto da stipulare con il GSE a cura dell'utilizzatore finale per l'energia prodotta non autoconsumata al fine di ottenere una ulteriore diminuzione dei costi delle bollette.



Tutti gli impianti elettrici condominiali e privati verranno collegati all'impianto di protezione e dispersione di terra, realizzato con conduttore di rame di sezione idonea collegato ai dispersori di terra costituiti da spandenti in acciaio zincato di dimensioni adeguate; l'impianto di terra suddetto sarà collegato ai collegamenti equipotenziale supplementari dei bagni e delle cucine.

La porta principale di ingresso al piano terra della palazzina condominiale sarà dotata di serratura con sblocco elettrico azionabile da ciascun appartamento interessato e da un comando posto nell'atrio al piano terra.

È previsto inoltre, un sistema di chiamata per ciascun alloggio tramite campanello, sia dal piano terra all'esterno delle porte principali di ingresso che da pulsante all'esterno della porta di ogni alloggio.

L'impianto videocitofonico sarà costituito dalle seguenti apparecchiature:

- un videocitofono con apriporta incorporato installato nell'ingresso di ciascun appartamento e della villa, composto da monitor di supervisione relativo all'impianto elettrico;
- un alimentatore di sistema nel corpo scala per la palazzina condominiale, allacciato al contatore degli usi generali protetto da interruttore differenziale;
- un "portiere elettrico" amplificato nel corpo scala per la palazzina, incorporato nella pulsantiera esterna presente nell'ingresso.

Ogni alloggio ed anche la villa avranno la predisposizione per l'allacciamento telefonico con n. 3 prese da posizionarsi a scelta.

L'impianto televisivo sarà di tipo collettivo con una unica antenna, sia per la palazzina che per la villa, del tipo autoportante su palo; saranno installate le antenne direzionali VHF e UHF per la ricezione del 1°-2°-3° canale, nonché l'antenna a banda larga, sarà inoltre dotata del sistema LNB dCSS (Low noise block converter Digital Channel Stacking Switch) compatibile anche con SkyQ.

Le centraline elettroniche, una per la palazzina ed una per la villa, saranno costituite da alimentatori ed amplificatori nel numero e nella potenza necessari ad alimentare n. 4 prese TV di tipo terrestre e 1 presa TV di tipo satellitare per ogni alloggio e per la villa.

Le scale della palazzina saranno dotate di ascensore calcolato e dimensionato secondo la legge 9/1/89 n.13, abilitato al trasporto di portatori di handicap.

L'impianto usufruirà di n. 3 fermate (piano terra, primo e secondo), porte completamente automatiche.

La cabina sarà rivestita in lamiera d'acciaio anti impronta con un pavimento in materiale ceramico identico a quello dell'atrio e dei pianerottoli ai piani o materiale tipo marmo o granito, fotocellula, pulsanti di ogni piano + ALT + ALL e dispositivo di ritorno automatico al piano.

Ogni piano sarà munito di pulsante di chiamata più segnalazione luminosa di "occupato" e "in arrivo".

7) IMPIANTO DI ALLARME ANTINTRUSIONE

Tutti gli alloggi e la villa saranno dotati della predisposizione dell'impianto di allarme antintrusione, la predetta predisposizione potrà prevedere la futura installazione, oggi non prevista, di n. 2 sensori volumetrici interni, n. 1 contatto magnetico a protezione della porta di ingresso e la predisposizione di n. 1 punto per la futura installazione oggi non prevista di un sensore tenda in corrispondenza di ogni serramento esterno.

F - SERRAMENTI

1) SERRAMENTI ESTERNI

I telai delle finestre e delle portefinestre, saranno in PVC ditta COSMET modello SINTESI EVO finitura BIANCO LISCIO costruiti con profili marca VEKA con ferramenta a nastro in acciaio di sezione mm. 76 x 71, avranno guarnizioni di tenuta in epdm, listelli fermavetri, cerniere in acciaio color argento, maniglia in alluminio finitura argento satinato.

La struttura dei serramenti sarà costituita da PVC sia all'esterno che all'interno con rinforzi in acciaio interni interamente della ditta Cosmet.



I vetri saranno del tipo a camera e basso emissivi, nelle dimensioni previste dalla legge 10/91, con all'interno gas argon ai fini dell'isolamento termico.

In corrispondenza di tutte le finestre e le porte finestre verranno installate le zanzariere marca Grifoflex o similare, del tipo a scorrimento verticale per le finestre ed a scorrimento laterale per le portefinestre.

Per ogni finestra e porta finestra saranno installate appositi frangisole in alluminio di colore bianco a scelta della DL, le cui guide saranno montate in luce sulla spalletta e motorizzate.

Ogni autorimessa sarà dotata di portone sezionale della ditta SILVELOX modello GOIAS finitura woodgrain Colore bianco RAL 9010 dotato di pannelli in lamiera d'acciaio a doghe orizzontali. Struttura portante in lamiera zincata fissata a muro, completi di motorizzazione per l'apertura scorrevole a soffitto.



2) SERRAMENTI INTERNI

I portoncini di ingresso agli alloggi saranno della Dierre modello Tablet 1 Plus del tipo blindato a doppia lamiera con rivestimenti in legno e laccatura bianca esternamente, internamente laccato bianco, ferramenta d'uso, pomolo e serratura a cilindro europeo con n. 5 chiavistelli più lo scrocco e maniglia interna color argento satinato.

Con finitura esterna dell'anta tipo liscio e spioncino.



Le porte degli alloggi saranno marca DOOR-XE, modello liscio ad anta cieca, in laminatino bianco.

Saranno complete di cassonetto coprimuro, coprifili; serrature tipo PATENT con scrocco e mandata, maniglie modello soft, finitura argento satinato.



Il portone di ingresso condominiale della palazzina posto all'esterno del piano terra quale accesso all'atrio d'ingresso, quelli di accesso al locale sala riunioni saranno della ditta COSMET, quello posto in corrispondenza dell'accesso principale alla palazzina sarà modello Frame di colore bianco dotato quindi di un'anta di maggiori dimensioni per l'accesso al condominio e una anta fissa di minori dimensioni vetrata. Il serramento che permetterà l'accesso all'atrio condominiale sarà dotato di incontro elettrico per apertura dai piani.

Le porte di collegamento fra le autorimesse ed i locali comuni e l'androne condominiale, saranno di tipo REI 120 (tagliafuoco) della ditta Dierre o similare modello Idra o similare, colore bianco RAL 9010.

G - PAVIMENTAZIONI

I pavimenti degli alloggi saranno della Antica Ceramica di Rubiera o similare realizzati con ceramica gres porcellanato di dimensioni massime 60x60 o 60x120 o 20x120 con posa a correre accostati fugati (minifuga) tono su tono.

I pavimenti dei balconi saranno in grès porcellanato antigelivo con posa a correre e fugata.

L'atrio di ingresso, la sala riunioni, i pianerottoli intermedi dei vani scala e i gradini delle scale saranno pavimentati in materiale ceramico della Antica Ceramica di Rubiera o similare per l'atrio ed i pianerottoli e formato 60x120 per quanto riguarda i gradini che verranno completati da un bordino metallico satinato in corrispondenza dello spigolo del gradino.

Tutte le autorimesse e le cantine saranno pavimentate in materiale ceramico della Antica Ceramica di Rubiera formato 30x60 o similari.

La pavimentazione del marciapiede a ridosso del fabbricato, dei camminamenti esterni saranno realizzati in gres porcellanato antigelivo Antica Ceramica di Rubiera formato 60x120 o similare posate su idoneo massetto in cls.

H - SOGLIE E BANCALI, BATTISCOPA, ZOCCOLATURA

1) SOGLIE E BANCALI

I bancali delle finestre e le soglie delle portefinestre saranno realizzati in marmo biancone o similare, levigato e lucidato o spazzolato sp. 3 cm. comprensivi di taglia goccia.

Le soglie delle porte degli alloggi saranno in marmo biancone o similare lucidato o spazzolato, così come l'accesso principale al piano terra e le fermate al piano dell'ascensore.

Le soglie delle autorimesse saranno in marmo bianco gaya white o similare spazzolato.

2) BATTISCOPA

Nelle scale e pianerottoli verrà montato un battiscopa in ceramica dello stesso materiale della pavimentazione dei gradini; negli alloggi, con l'esclusione delle pareti rivestite in ceramica, sarà montato un battiscopa in legno color bianco h= 6/7 cm, modello e colore delle rispettive porte della medesima ditta produttrice al fine di garantire un perfetto abbinamento cromatico e di materiali.

I muri dei balconi avranno battiscopa dello stesso materiale utilizzato per la pavimentazione h=12 cm.

3) ZOCCOLATURE

Al piede del fabbricato sarà prevista zoccolatura in gres antigelivo per esterni dello stesso materiale della pavimentazione.

I - INTONACI, RIVESTIMENTI, TINTEGGIATURE

1) INTONACI

Tutte le pareti ed i soffitti all'interno degli appartamenti e dei garage, saranno intonacate con intonaco premiscelato a base calce e cemento.

Le pareti del vano scale e dei locali comuni saranno intonacate con intonaco premiscelato a base calce e cemento.

Le pareti dei parapetti dei balconi verranno rifinite in intonaco civile per esterni, l'intero perimetro del piano terra sia della villetta che della palazzina ed il setto centrale del prospetto ovest della sola palazzina verranno rifinite con tinteggiatura per esterni di colore grigio.

2) RIVESTIMENTI

Il rivestimento delle pareti delle docce all'interno dei bagni sarà eseguito con rivestimento ceramico della Antica Ceramica di Rubiera, poste in opera a colla accostate con stuccatura dei giunti mediante stucco tono su tono.

Il predetto rivestimento sarà eseguito su due pareti in corrispondenza delle docce all'interno di entrambi i bagni degli alloggi per una altezza di cm. 240, in materiale ceramico della Antica Ceramica di Rubiera o similare.

Il rivestimento delle altre pareti di entrambi i bagni verrà realizzato in ceramica delle dimensioni di cm. 60x120 o 60x60 per una altezza di cm. 120 da pavimento.

Il rivestimento delle pareti delle cucine (para schizzi) non sarà eseguito in ceramica come da attuale tendenza.

3) TINTEGGIATURE

I locali interni degli appartamenti, le autorimesse, i locali e disimpegni comuni, saranno tinteggiati con colori chiari a tempera a tre mani.

Le pareti esterne intonacate o rasate, compresi i balconi, saranno tinteggiate con pittura al quarzo o silossanici a colori chiari; i parapetti delle portefinestre, del terrazzo della villetta saranno in ferro zincato e verniciato con due mani di vernice a smalto di colore bianco a scelta della DL.

L – PARAPETTI BALCONI

I parapetti dei terrazzi e dei balconi saranno realizzati come riportato dagli elaborati grafici di progetto, in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata su indicazioni della D.L. con sovrastante copertina in pietra Gaya White extradura o similare.

I parapetti delle portefinestre e del terrazzo della villa verranno realizzati in ringhiera metallica a barre verticali a scelta della D.L. sia come estetica che come colore.

M - FOGNATURE, SCARICHI E CANNE FUMARIE

1) FOGNATURE

Le fognature per la raccolta ed il convogliamento delle acque nere e bianche separatamente di tutti i tipi saranno realizzate con tubi in p.v.c., opportunamente rinfiuncate e sigillate in cls.

Saranno fornite fosse imhoff in c.a.v. prefabbricate della capacità adeguata.

Le colonne di scarico delle cucine saranno immesse in pozzetti condensa grassi in c.a.v. di dimensione idonea.

2) SCARICHI

Le cucine scaricheranno le acque tramite tubazioni confluenti in pozzetti per la condensa dei grassi.

I bagni avranno le colonne degli scarichi confluenti in una fossa di depurazione imhoff.

Tutti gli scarichi in verticale saranno in materiale p.v.c. o tipo geberit.

3) CANNE FUMARIE

Le cucine saranno provviste di canna di aspirazione indipendente in acciaio inox aisi 316 Ø 100, con isolamento acustico al piombo murate all'interno delle pareti.

N – ARREDI ED OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

La pavimentazione del marciapiede a ridosso del fabbricato, dei camminamenti esterni saranno realizzati in gres porcellanato antigelivo della Antica Ceramica di Rubiera o similare, formato 60x120 posate su idoneo massetto in cls..

Le cordone dei posti auto saranno realizzate con filetta in cemento da cm. 6.

Le zone destinate a verde, oltre ad essere delimitate da idonea filetta in cemento, saranno riempite con terreno vegetale.

Sulla Via Pellico verranno realizzati tutti gli accessi, sia quello per la palazzina che quello per la villetta. L'accesso carrabile verrà corredato di cancello ad ante a battente automatizzato, realizzato anch'esso in lamiera metallica smaltata e doghe orizzontali, ogni alloggio quindi verrà dotato di n. 2 telecomandi a radiofrequenza. Saranno previste infine cassette postali complete di serratura e targhetta portanome, poste in corrispondenza dell'area comune di ingresso posta su Via Pellico, nella misura di una per ogni alloggio, villetta compresa, ed una per il condominio.

O – ALLACCIAMENTI

Sono comprese tutte le spese, tasse e le opere murarie di assistenza relative agli allacciamenti Elettrico, Acquedotto e Telefono e alla rete esterna delle fognature, restando escluse le sole spese relative ai contratti personali di utenza. Per la connessione internet verrà predisposta la linea dall'esterno del fabbricato sino all'interno degli alloggi, mediante apposizione di idonei corrugati, al fine di poter assicurare l'ingresso sia della linea adsl che la futura fibra ottica.

P – ELEMENTI DI CONFORT, INNOVATIVI e CONTENIMENTO ENERGETICO

Saranno adottate soluzioni di isolamento e impiantistiche (pompe di calore alimentate in parte dal fotovoltaico) in modo da consentire un risparmio sul fabbisogno energetico per climatizzazione nel rispetto della legge n.10 del 9/1/1991 e successive modificazioni.

Per la riduzione del consumo di acqua potabile dell'alloggio saranno introdotti alcuni elementi che consisteranno nell'applicazione di idonei dispositivi frangigetto ai singoli erogatori e di erogazione differenziata dei volumi d'acqua della cassetta di scarico dei w.c..

Verranno installati pannelli fotovoltaici in copertura e opportunamente orientati per la produzione di energia elettrica.

Q – VARIANTI-COSTI

La presente descrizione delle opere potrà subire modifiche per cause di forza maggiore dovute a motivi di carattere normativo o regolamentare e/o su indicazioni

dei vari uffici competenti (Amministrazione Comunale, Vigili del Fuoco, HERA, ecc.) e/o su disposizioni della D.L. con scelta (tra soluzioni differenti) insindacabile a giudizio della Direzione Lavori.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri per l'accatastamento quantificati in €. 800,00 per ogni alloggio.

R - RISERVE DELLA D.L.:

La D.L. si riserva in ogni momento di apportare i cambiamenti progettuali, esecutivi di materiali ecc.... che la stessa riterrà opportuno riguardo a qualunque modifica interna ed esterna a qualsiasi unità immobiliare privata e/o condominiale ed a lavori ordinari, soluzioni strutturali all'interno degli appartamenti, marche e modelli di materiali, marche e modelli di impianti, ecc.... Ciò per una migliore riuscita dell'intera costruzione.

S- NOTE FINALI:

La consegna delle unità immobiliari verrà effettuata da Emintel Giardini S.r.l. (la "**Società Venditrice**") 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 parte acquirente è obbligata a verificare e controllare l'unità immobiliare promessa in vendita al momento dell'ultimazione in tutte le opere visibili segnalando alla società venditrice gli eventuali vizi riscontrati che, se sussistenti, verranno eliminati prima della consegna. Alla consegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio, la cui sottoscrizione varrà come accettazione dell'opera compravenduta, fatte salve le garanzie di legge, nonché la persistenza di eventuali difetti di piccola entità che non pregiudichino l'immediata e completa fruizione dell'alloggio e che saranno comunque eliminati entro il più breve tempo possibile.

Il rogito delle unità immobiliari potrà celebrarsi anche in assenza della Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità ma con denuncia presentata di fine lavori, accatastamento e richiesta certificato di abitabilità/agibilità in corso completa degli allegati obbligatori.

Costruzione in appalto: i promittenti l'acquisto danno atto che il fabbricato sarà eseguito mediante contratti d'appalto a ditte esecutrici diverse dalla Società Venditrice che comunque resta unica referente e responsabile della realizzazione del fabbricato, riservandosi questa, in caso di accertamento di vizi, di rivalersi sulle ditte appaltatrici.

Rapporti fra imprese appaltatrici e futuri acquirenti: qualsiasi rapporto fra le ditte appaltatrici ed i futuri acquirenti (come ordini di lavori di varianti, modifiche,

sostituzioni e quant'altro) sarà espletato esclusivamente per iscritto e mantenuto con la Società Venditrice.

Non saranno quindi ritenuti validi quegli accordi, o richieste verbali, che venissero fatte dai futuri acquirenti direttamente in cantiere con il personale dipendente o con il personale delle ditte esecutrici dei lavori nell'edificio (falegnami, idraulico, elettricista, pavimentisti, rivestitori, imbianchino, ecc.).

Documentazione per rogito: prima della sottoscrizione dell'Atto Notarile, dovranno essere predisposti tutti i documenti necessari alla stipula; così, la Società Venditrice si impegna ad incaricare un tecnico di provata competenza che provvederà a raccogliere le certificazioni degli impiantisti, redigere il Tipo Mappale con relative denunce al Catasto Fabbricati, compilare le tabelle millesimali ed il regolamento condominiale.

Lavori extra-capitolato: tutti i materiali di finitura impiegati all'interno delle singole unità immobiliari, soggetti a scelta dell'acquirente, possono essere dallo stesso sostituiti con scelta fuori capitolato, scelta tassativamente effettuata presso i fornitori indicati dalla Società Venditrice; tali scelte extra-capitolato dovranno essere effettuate e concordate con un incaricato alla Società Venditrice e con la stessa dovranno essere quantificati gli importi in variante oppure mediante copia commissioni dei fornitori incaricati approvata e controfirmata.

Le opere e le scelte extra-capitolato dovranno essere pagate alla Società Venditrice per il 50% al momento dell'accettazione della variante e per il rimanente 50% al momento della conclusione delle opere oggetto di variante e comunque sempre prima della consegna delle unità immobiliari. Al fine di evitare contestazioni, l'acquirente si obbliga ad operare dette varianti previo accordi scritti e documentazione contabile di saldo da presentare prima del rogito notarile o consegna delle chiavi.

Lavori di variante: E' facoltà della parte acquirente apportare varianti alla distribuzione interna rispetto al progetto iniziale della unità promessa in vendita, previa approvazione da parte della Società Venditrice e della Direzione Lavori, che ne valuteranno l'ammissibilità in relazione all'entità delle modifiche richieste ed ai tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere, dette varianti dovranno comunque rispettare le norme ed i regolamenti vigenti e non modificare la categoria della unità immobiliare.

Gli eventuali lavori di variante saranno eseguiti solo dalle ditte di fiducia della Società Venditrice, dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e firmato per accettazione dalla parte acquirente.

Accesso al cantiere: per motivi di sicurezza e per non ostacolare i lavori non è consentito l'accesso al cantiere ai promissari acquirenti se non accompagnato da una persona autorizzata. Durante la visita in cantiere la parte acquirente si obbliga a rispettare le norme di sicurezza del cantiere e a presentarsi con indumenti, in particolare calzature, adeguati.

Modifiche al progetto: la Società Venditrice e la Direzione Lavori si riservano la facoltà di apportare modifiche al progetto dell'edificio, ed al regolamento di condominio, nonché al presente capitolato dei lavori per quanto attiene sia alle parti comuni che alle parti private dei fabbricati e delle scelte dei materiali, alle sistemazioni esterne, nonché al numero e alla destinazione delle unità immobiliari purché ciò non modifichi o pregiudichi in alcun modo il valore o la funzionalità delle unità già promesse in vendita.

Condutture: la Società Venditrice, a seconda delle necessità tecniche derivanti dalla distribuzione delle varie reti (impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari, depuratori, ecc.), si riserva la facoltà di ubicare i relativi condotti nelle posizioni che riterrà più idonee anche nell'attraversamento delle proprietà private, costituendone di fatto servitù condominiali.

Misurazioni: le unità vengono vendute a corpo.

Allacci utenze: l'allacciamento delle utenze finali saranno a cura ed onere degli acquirenti degli alloggi.

Amministratore e personale addetto ai servizi del condominio: ad ultimazione della costruzione la Società Venditrice nominerà il primo Amministratore del Condominio per dar modo all'edificio di iniziare tempestivamente e razionalmente il proprio funzionamento.

Tale nomina avrà la durata di un anno ed alla scadenza la conferma o la sostituzione sarà di competenza della Assemblea del Condominio. All'Amministratore, per l'anno nominato dalla Società Venditrice, sarà corrisposta una normale retribuzione conforme la consuetudine a carico del Condominio.

Polizza assicurazione R.C. e incendio: l'amministratore designato provvederà a stipulare una polizza di assicurazione R.C. e incendio della durata di un anno con primaria società di assicurazione. La relativa spesa sarà a carico del Condominio che avrà comunque facoltà di disdetta alla scadenza naturale.

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 di competenza del Tribunale di Modena.

Modena, lì _____

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

L'ACQUIRENTE