

## CARATTERISTICHE GENERALI

"B7-EX UTIA" LOTTO 8"

Nuova costruzione di edificio plurifamiliare a Monticelli Terme,  
Montechiarugolo, strada comunale Basse



**Monticelli Terme - Via Basse - Lotto 8**

## **1) ONERI E SPESE A CARICO DELLA SOCIETA' COSTRUTTRICE**

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

I seguenti oneri sono a carico della Società conduttrice:

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

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

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

L'appartamento sarà realizzato seguendo quanto necessario per ottenere una classe energetica "A3"

Pertanto saranno predisposti tutti quei lavori necessari in modo che il futuro acquirente dell'unità immobiliare abbia solamente a proprio carico gli apparecchi di misurazione e spese tecniche di accatastamento, spese tecniche derivanti da eventuali varianti richieste dagli acquirenti stessi successivamente al compromesso di vendita, calcolo millesimi, compromesso, rogito ed eventuali varianti da egli approvate o richieste.

## **2) FONDAZIONI**

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

### **3) MURATURE INTERRATE**

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

### **4) MURATURE PORTANTI**

La struttura portante del fabbricato sarà realizzata in cemento armato, con blocchi isotex portanti o con entrambe le soluzioni.

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

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

### **5) SOLAI**

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

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

### **6) OPERE IN CEMENTO ARMATO**

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

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

## **7) PARETI**

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

## **8) PARAPETTI e BALCONI**

I parapetti dei balconi saranno realizzati in muratura intonacata, oppure con ringhiera in ferro o in vetro e metallo come da disegno della direzione lavori. La D.L. potrà decidere di realizzare parte del parapetto in muratura e parte in vetro o in metallo. Qualora venisse ritenuto, per qualsivoglia motivazione, dalla D.L. o dall'impresa costruttrice, potranno essere rivestiti in mattone a facciavista.

## **9) COPERTURA**

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

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

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

## **10) INTONACI**

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

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

## 11) TINTEGGI

I colori e le tipologie in genera rappresentate nelle immagini sono da intendersi puramente indicative

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

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

## 12) RIVESTIMENTI

I bagni principali ed eventuali secondari saranno rivestiti fino a massimo mt. 2,00; le cucine, come pure gli angoli cottura saranno rivestite sul lato cottura fino all' altezza di m. 1,60 circa oppure con fascia da h 80 cm fino h 160 cm. Ove l'acquirente lo richieda può essere realizzato uno smalto o vetrificante in sostituzione del rivestimento.

Saranno montati i seguenti materiali ceramici:

- bagno principale, secondario e cucina in formati 20X60,25X60 e 30X60 a tinta unita o decorati.

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

Durante il corso dei lavori verrà predisposto da parte dell'impresa costruttrice un vasto campionario di materiali ceramici nell'ambito del quale verranno effettuate le scelte che sarà visionabile presso l'azienda Tiberini Ceramiche di Traversetolo ( o comunque presso ditta indicata dall'impresa Uniedil s.r.l.).

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

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

### **13) PAVIMENTI**

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

I pavimenti degli alloggi saranno in gres porcellanato 60X60, 30X60 e, per gli effetti legno, 15X60 e 20X120 di I^ scelta, posati ortogonali alla parete, a fuga "infilata", oppure, per le camere da letto, in legno prefinito, in listelli 7X49 come da campionario dell'impresa; I garage, le cantine, le logge e i balconi saranno in gres ad esclusiva scelta dell'impresa costruttrice, sia come formato che come tipologia di posa.

Durante il corso dei lavori varrà predisposto da parte dell'impresa esecutrice un vasto campionario di materiali ceramici nell'ambito del quale verranno effettuate le scelte per le abitazioni visionabile presso l'azienda Tiberini Ceramiche di Traversetolo ( o comunque altra ditta indicata dall'impresa Uniedil s.r.l. ).

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

### **14) BATTISCOPA**

Nel vano scale condominiale (alzate e pedate scale) saranno messi in opera battiscopa di altezza cm. 6/7 di materiale simile ai gradini delle scale. Nelle cantine e nei garage come nella zona condominiale l'impresa costruttrice avrà facoltà di decidere se montare dei battiscopa in ceramica.

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

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

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

### **15) SOGLIE e DAVANZALI**

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

All' interno degli alloggi, ove cambia il tipo di pavimento, potranno essere collocate sogliette di ottone, dorate o cromo satinata a "T".

### **16) ESALATORI e SCARICHI**

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

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

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

Si ricorda che le cappe andranno tassativamente collegate prima della richiesta di agibilità.

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

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

## **17) OPERE IN FERRO**

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

## **18) LATTONERIA**

Le grondaie e i pluviali saranno in alluminio pre verniciato di adeguato spessore.

## **19) SERRAMENTI IN FERRO (ove presenti)**

Eventuali porte che collegano le autorimesse ai vani condominiali saranno in lamiera metallica coibentata REI 60/90/120 a seconda di quanto richiesto dalla D.L. Le serrande delle autorimesse saranno del tipo a bascula in lamiera zincata con areazione superiore ( se necessaria ) complete di serratura.

## **20) SERRAMENTI ESTERNI**

I serramenti di finestre e portefinestre saranno ad anta in PVC bianco in pasta con tapparelle in alluminio. Tutte le finestre e le porte finestre dell'appartamento saranno dotate, sull'anta principale, di anta/ribalta e micro ventilazione.

I serramenti con misure superiori a 2.00 m gli oscuranti non sono previsti.

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

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

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

## **21) SERRAMENTI INTERNI**

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

ditta Ampollini Serramenti ( o comunque altra ditta indicata dall'impresa costruttrice ).

## 22) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

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

Al momento è previsto che:

1. L'impianto di ogni appartamento sarà alimentato da una pompa di calore alimentata in modo condominiale e posizionata esternamente sul balcone o comunque in posizione scelta dalla D.I. così come l'inverter del fotovoltaico.
2. **Vi sarà un contatore di acqua condominiale con relativo addolcitore e un contabilizzatore a volume per ogni unità immobiliare con il quale si potrà realizzare la divisione delle spese.**

L'impresa Uniedil si riserva però, in base alle proprie necessità, di modificare, in fase di esecuzione, a propria discrezione, per tutte le unità immobiliari o solamente una parte di esse quanto sopra sostituendolo nel seguente modo:

1. **L'impianto di ogni appartamento sarà alimentato da una pompa di calore alimentata da contatore elettrico privato e posizionata esternamente sul balcone o comunque in posizione scelta dalla D.I. così come l'inverter del fotovoltaico che sarà privato e la cui posizione verrà stabilita di concerto tra la D.L. e la venditrice secondo le proprie esigenze.**
2. Ogni unità abitativa avrà un contatore privato per l'acqua che servirà per il riscaldamento/raffrescamento e l'acqua sanitaria.
3. Sotto il lavello della cucina ( o in altro posto purchè approvato dalla venditrice ) verrà realizzata una predisposizione per addolcitore dell'acqua domestico che sarà a carico dell'acquirente.

Le modifiche ai punti qui sopra potranno essere apportate in toto o solo in parte, a tutte le unità immobiliari o a una sola parte di esse, a sola discrezione della venditrice.

### **23) IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO**

Per gli appartamenti saranno predisposte le tubazioni idrauliche per il raffrescamento del tipo a split idrogeni. Nei mono e bilocali n°1 split predisposto e nei trilocali e quadrilocali n°1 per zona notte e n°1 per zona giorno.

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

### **24) IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

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

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

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

**I bagni principali saranno completi di:**

- Piatto doccia VALBATH (non in ceramica) 80 x 80 o 100X80 IBIZA SLATE sp. 3cm completo di piletta ribassata e ispezionabile e copri piletta in inox.
- vaso sospeso RIMLESS bianco lucido, comprensivo di fissaggi, cassetta COMBIFIX con placca GEBERIT SIGMA01 bianca e sedile per vaso con chiusura tradizionale MOD. METROPOLITAN o similare;
- bidè colore bianco sospeso monoforo bianco lucido con fissaggi comprensivo di cassetta COMBIFIX MOD. METROPOLITAN o similare;

- lavabo cm.60x40 bianco lucido comprensivo di fissaggi e su richiesta colonna per lavabo MOD. METROPOLITAN o similare.
- Miscelatori MOD. CANDY per lavabo e bidè con scarico cromo e incasso doccia ad una uscita. saliscendi MOD. ISRAIN asta doccia smart 3 jet cm.72 con raccordo curvo a muro cromo .

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

**Gli eventuali bagni secondari saranno completi di:**

- Piatto doccia 80 x 80 o 100X80 a seconda delle dimensioni e distribuzioni del bagno MOD. 60 sp. 6cm con piletta sifonata di.90mm ispezionabile ribassata o similare.
- vaso a terra FP rimless bianco lucido filo muro, comprensivi di fissaggi, curva tecnica e sedile per vaso a chiusura tradizionale MOD. RESORT o similare;
- bidè a terra FP mono foro bianco lucido a filo muro, comprensivo di fissaggi MOD. RESORT o similare,
- lavabo cm. 65x46 bianco lucido comprensivo di fissaggi e di colonna su richiesta MOD. RESORT o similare.
- Miscelatori MOD. CANDY per lavabo e bidè con scarico cromo e incasso doccia ad una uscita. saliscendi MOD. ISRAIN asta doccia smart 3 jet cm.72 con raccordo curvo a muro cromo .

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

**25) IMPIANTO ELETTRICO ALL' INTERNO DEI SINGOLI ALLOGGI**

L'impianto elettrico di ogni appartamento sarà monofase, di tipo promiscuo e farà capo ad un proprio centralino di protezione magnetotermica e di protezione differenziale contro i contatti verso terra. Gli interruttori e le prese saranno della ditta GEWISS CORUS con placca bianca

o similari. Gli impianti saranno eseguiti conforme le norme CEI. La venditrice indicherà la posizione in cui verranno posati ( dagli acquirenti ) gli apparecchi di misurazione.

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

E' previsto un Kwp nominale di fotovoltaico per ogni unità immobiliare.

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

## **26) IMPIANTO TELEFONICO**

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

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

## **27) IMPIANTO AUTOMATICO CANCELLO CARRAIO**

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

## **28) IMPIANTO TV**

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

## **29) LA CONSISTENZA DELL' IMPIANTO ELETTRICO NEGLI APPARTAMENTI SI PUO' DI MASSIMA COSTI' RIASSUMERE**

Soggiorno

1 PL invertito (solo per monolocali)

1 PL semplice (in app.ti con almeno 2 camere)

1 presa TV

1 presa TED+BIV.(in scatola 6 posti)

2 prese bivalenti

1 presa telefono

1 posto videocitofonico

Cucina o angolo cottura	<p>1 PL semplice (non x angolo cottura)</p> <p>1 uscita semplice per cappa</p> <p>1 presa bivalente x frigo</p> <p>2 prese bivalenti ( di cui 1 per base )</p> <p>2 prese 16 A inter, per lavastoviglie e forno</p>
Ripostiglio (ove presente)	1 punto luce semplice + 1 p.
Disimpegno notte	<p>1 punto deviato (se 1 camera)</p> <p>1 punto invertito o relè (se più camere)</p>
Bagno principale e di servizio (ove presente)	<p>1 punto semplice al centro</p> <p>1 punto semplice per lavabo</p> <p>1 presa bivalente in scatola P.L. specchio</p>
Camera matrimoniale (ove presente)	<p>1 punto invertito</p> <p>2 prese bivalenti</p> <p>1 presa Tv</p> <p>1 presa TL pred.</p> <p>1 presa TED+BIV.(in scatola 6 posti)</p>
2° Camera	<p>1 PL deviato</p> <p>2 prese bivalenti</p>
Cantina ( ove presente )	<p>1 punto luce semplice</p> <p>1 presa bivalente in scatola PL</p>
Autorimessa ( ove presente )	1 punto luce semplice

1 presa bivalente in scatola PL

Balconi

1 PL semplice

### **30) IMPIANTO VIDEO CITOFONICO**

Sarà installato impianto videocitofonico costituito da un' unità esterna e da 1 video per ogni appartamento.

### **31) SISTEMAZIONE ESTERNA**

- a) Illuminazione esterna: saranno messi in opera punti luce con linea elettrica sulle pareti o sui soffitti dei balconi dei fabbricati per l'illuminazione di balconi e logge, a discrezione della D.L. Per quanto riguarda l'area cortilizia la venditrice monterà tubazioni esterne per portare corrente ai punti luci che riterrà opportuni.
- b) Il fabbricato civile sarà dotato di accesso pedonale pavimentato in ceramica, gres, pietra naturale o autobloccante, come scelto dalla D.L., mentre il piano garage-cantine sarà pavimentato in cemento o altro materiale a discrezione della D.L.
- c) Le aree verdi saranno cedute ai proprietari degli appartamenti di piano terra come da scelte della venditrice. La preparazione per il manto erboso sarà un onere dell'acquirente dell'immobile. All'interno del giardino verranno posizionati, a discrezione esclusiva dell'impresa Uniedil, un pozzetto predisposto con tubazione dell'acqua e un pozzetto predisposto con tubazione vuota per la realizzazione di punti corrente.

### **32) CONSEGNA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

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

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

### **33) LAVORI DI VARIANTE**

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

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

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

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

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

### **34) RAPPORTI TRA IMPRESA COSTRUTTRICE E FUTURI ACQUIRENTI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **35) MODIFICHE AL PROGETTO**

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

Si precisa anche che la consistenza dell'unità immobiliare potrà essere soggetta a lievi variazioni imputabili ad una diversa tipologia del materiale impiegato.

### 36) CONTROVERSIE

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

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

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