

ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata, da valere fra le parti ad ogni effetto di legge,

tra

l'impresa BIEMME Costruzioni S.n.c. di Milani e Bardi con sede in Grosseto, Via Scansanese n. 297 (codice fiscale e P.I. 00211420534), in persona del suo legale rappresentante Sig. Francesco Milani, definita in appresso come parte promittente

e

il Signor Falzea Bruno nato a Reggio Calabria il 08/02/1956 residente in Grosseto via Vivaldi, 6 di professione impiegato statale (codice fiscale FLZ BRN 56B08 H224A), definito in appresso come parte promissaria,

premessò

A) che con deliberazione n. 94 adottata dalla Giunta Municipale del Comune di Grosseto nella seduta del 9/1/1990 veniva assegnato alla Biemme Costruzioni S.n.c. l'intero lotto n. 9 in P.E.E.P. "Fosso dei Molini" per la realizzazione di n. 16 alloggi;

B) che con D.M. n. 1344 del 15/05/1990 il Ministero dei LL.PP. assegnava alla Biemme Costruzioni S.n.c. un contributo in conto

Falzea Bruno

biemme COSTRUZIONI
S.n.c.
L'Amministratore

- interessi in conformità al titolo 3° della legge 5/8/1978, n. 457, su mutuo edilizio concesso per la realizzazione degli alloggi suddetti;
- C) che in data 16/01/1991 sono stati approvati i progetti per la costruzione di un edificio di n. 16 alloggi per civile abitazione da realizzare sull'area di cui al precedente punto A);
- D) che con atto notaio A. Marchio in data 06/09/1991 è stata stipulata una convenzione ai sensi dell' art. 35 Legge 22/10/1971, n. 865 e successive proroghe e modifiche, tra il comune di Grosseto e la Biemme Costruzioni per la concessione a quest'ultima del diritto di superficie sulla area di cui al precedente punto A);
- E) che subordinatamente al rilascio della concessione edilizia sarà dato immediato corso ai lavori di costruzione per la realizzazione dei sedici alloggi previsti negli elaborati progettuali di cui alla premessa C);
- F) che per quanto precede, l'assegnazione degli alloggi è subordinata al possesso di specifici requisiti soggettivi che il promittente

Galizia Bruno

biemme COSTRUZIONI
S.n.c.
L'Amministratore

acquirente dichiara di possedere.

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - La parte promittente promette di vendere alla parte promissaria, che promette di acquistare, una porzione del predetto edificio e precisamente l'appartamento di civile abitazione sito al piano 1° della scala "D" e distinto con l'interno n. 1 composto di: ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, bagno principale con vasca, bagno di servizio con doccia, confinante con l'appartamento interno n. 2D e vano scale. La porzione comprende un box ad uso autorimessa al piano terra distinto con il n. 16 con adiacente ripostiglio. Il tutto come risulta nelle planimetrie dai contorni di colore verde scuro che, sottoscritte dalle parti, si allegano.

Art. 2 - La parte promissaria dichiara di conoscere e di accettare le clausole tutte della convenzione di cui alla premessa D) ed in particolare di avere preso atto:

- I) della durata della convenzione e della sua rinnovabilità;
- II) di assumere con la presente scrittura l'

Fabrizio Bruno

bienma COSTRUZIONI S.n.c.
Lavoratore

obbligo, per se ed aventi causa, di rilevare indenni il Comune di Grosseto ed il concessionario, a loro semplice richiesta, da ogni pretesa economica che i proprietari dei terreni assegnati possano proporre nei confronti dell' Ente per ottenere il conguaglio pari alla differenza fra quanto eventualmente percepito e l'indennità di esproprio e/o altri indennizzi e ristori che il Comune di Grosseto e/o il concessionario saranno condannati e/o tenuti a pagare a qualunque titolo o ragione anche derivante da intervenute transazioni tra le parti o da cessioni bonarie come più in esteso previsto dall' art. 2 della stipulata convenzione.

III) delle modalità e dei tempi di trasferibilità, di locabilità e di utilizzazione degli alloggi costruiti in esecuzione della convenzione stessa;

IV) dei requisiti soggettivi indispensabili per l'acquisto e la successiva cessione di detti e alloggi come previsto dagli artt. 7 e 11 della precitata convenzione che in appendice si trascrivono integralmente.

Art. 3 - La parte promissaria dichiara e garantisce

Falze Bruno

biemme COSTRUZIONI S.n.c.
L'Amministratore

di essere in possesso dei requisiti soggettivi voluti per l'assegnazione dell' alloggio e del mutuo agevolato di cui alle premesse D) e B). Dichiarata e garantisce inoltre che la sua condizione di stato civile ed il regime patrimoniale che ne deriva non sono né saranno di ostacolo alla definitiva accettabilità di tali requisiti in ordine allo acquisto conseguente al presente preliminare. La parte promissaria si obbliga a portare a conoscenza della parte promittente, nel più breve tempo possibile e comunque prima della consegna dell' alloggio, ogni atto o fatto, che possa comunque avere determinato la non riconoscibilità, agli effetti richiamati in premessa, dei predetti requisiti soggettivi. Le dichiarazioni e gli obblighi di cui al presente articolo hanno carattere di essenzialità agli effetti di cui all' art. 1455 c.c.: la non veridicità delle dichiarazioni stesse e la violazione agli obblighi come sopra assunti costituiranno, pertanto, ragione di risoluzione del presente preliminare, per inadempimento del promissario.

La parte promittente è, peraltro, esonerata da ogni responsabilità comunque connessa con l'accertamento



Stalio Bruno

e la effettiva riconoscibilità dei requisiti di cui trattasi sia relativamente alla parte promissaria sia relativamente a tutti gli acquirenti degli alloggi costruiti in esecuzione e in previsione di quanto dichiarato in premessa. In caso di perdita dei requisiti soggettivi da parte promissaria, tempestivamente comunicata alla parte promittente a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento nel corso dei lavori o comunque prima della consegna, l'appartamento ritorna nella disponibilità della parte promittente che provvede per la ricerca e l'assegnazione dell'immobile ad altro soggetto idoneo.

Non sono ammessi la cessione del presente contratto e la nomina di persona diversa da parte promissaria.

Perfezionata la nuova assegnazione, la parte promittente procede per il rimborso alla parte promissaria di tutte le somme da questa versate in conto ad eccezione delle spese dalla stessa sostenute per eventuali modifiche apportate e fatto salvo l'addebito per l'eventuale rimessa in pristino di tutte le opere e manufatti non previsti nell'originario progetto. Dal rimborso sono altresì dedotte tutte le spese non ripetibili al nuovo

assegnatario.

Art. 4 - Nella compravendita saranno comprese le quote di pertinenza delle parti comuni dello immobile in conformità alle quote millesimali che saranno stabilite nell' apposito regolamento condominiale.

Art. 5 - La parte promittente:

a) dichiara di essere concessionaria del diritto di superficie in forza della convenzione di cui alla premessa D);

b) si impegna ad offrire le garanzie di legge, in ordine alla proprietà e disponibilità delle porzioni immobiliari oggetto della presente scrittura, nei limiti di cui alla predetta convenzione e nel presupposto della sua idoneità alla effettiva e definitiva costituzione del diritto di superficie di cui sopra.

La parte promittente è espressamente esonerata da ogni responsabilità comunque riconducibile alla idoneità della convenzione di cui sopra, alla definitiva produzione degli effetti giuridici in dipendenza di circostanze non imputabili alla promittente medesima.

Art. 6 - Il prezzo della compravendita viene

Gabriele Bruno

convenuto ed accettato nella complessiva somma di Lire 122.000.000 (centoventiduemilioni) (I.V.A. esclusa) soggetta a rivalutazione e revisione a norma della convenzione di cui alla premessa D).

La parte promissaria versa alla parte promittente la somma di lire 10.000.000 (diecimilioni) a titolo di caparra confirmatoria contestualmente alla firma del presente atto preliminare col quale se ne rilascia, per lo stesso titolo, corrispondente quietanza. La caparra confirmatoria conserverà la sua identità fino al rogito notarile di trasferimento dell'immobile e sarà considerata in conto prezzo solo ad adempimento avvenuto di tutte le obbligazioni assunte da parte promissaria con il presente contratto.

Il pagamento del prezzo convenuto sarà eseguito dalla parte promissaria mediante acconti in corso d'opera da versare in contanti alla parte promittente alla esecuzione della fase di lavoro indicato a fianco di ciascuno di essi nel seguente ordine:

- 1^ - Lire 10.000.000 (diecimilioni) all' inizio dei lavori di impianto del cantiere;
- 2^ - Lire 15.000.000 (quindicimilioni) alla posa del solaio di copertura del piano terreno;

Fabrizio Bruno

biemme COSTRUZIONI S.n.c.
L'Amministratore

- 3^ - Lire 15.000.000 (quindicimilioni) alla posa del solaio di copertura del piano primo;
- 4^ - Lire 15.000.000 (quindicimilioni) alla posa del solaio di copertura dell' edificio;
- 5^ - Lire 15.000.000 (quindicimilioni) alla schermatura degli impianti elettrico, idraulico e riscaldamento;
- 6^ - Lire 10.000.000 (diecimilioni) alle intonacature interne;
- 7^ - Lire 10.000.000 (diecimilioni) alla posa dei pavimenti e dei rivestimenti interni;
- 8^ - Lire 10.000.000 (diecimilioni) alla posa degli infissi esterni;
- 9^ - Lire 10.000.000 (diecimilioni) alle finiture interne e completamento degli impianti;
- 10^ - Lire 2.000.000 (duemilioni) alle finiture esterne.

Quanto al residuo, da determinare anche con riferimento alla revisione dell' intero prezzo a norma della convenzione di cui alla premessa D), sarà pagato in contanti al momento della consegna delle chiavi.

La parte promissaria dichiara di volersi accollare una quota del mutuo agevolato assegnato alla parte promittente dal Ministero dei Lavori Pubblici con

Falga Brunno

decreto n. 1344 del 15/5/1990 ai sensi della Legge 11/3/1988, n. 67, di cui alla premessa B).

Pertanto, i pagamenti di cui ai precedenti punti 5^(parte)-6^-7^-8^-9^-10^ per complessive Lire 55.000.000 (cinquantacinquemilioni), ferme restando le rispettive scadenze, saranno eseguiti dalla parte promissaria mediante finanziamenti speciali in conto mutuo, da richiedersi all'istituto mutuante, con interessi e spese a carico della parte promissaria decorrenti dalla data di scadenza dei pagamenti dovuti alla parte promittente.

I pagamenti devono essere eseguiti entro cinque giorni dalla data di emissione della relativa fattura o nota. Ogni ritardo nei pagamenti eseguiti anche attraverso l'istituto mutuante mediante operazioni di prefinanziamento, di mutuo, o ad altro titolo, dà luogo all'applicazione di interessi nella misura media stabilita dagli istituti di credito per finanziamenti a breve termine.

Gli interessi e le spese sono calcolati e liquidati all'atto di ogni singolo pagamento a cui si riferiscono.

Il ritardo nel pagamento anche di una sola fattura o nota, protratto per oltre trenta giorni, non

Galze Bruno

biemme COSTRUZIONI
S.n.c.
L'Amministrazione

riconducibile ad erogazioni speciali in conto mutuo, darà luogo alla risoluzione del presente contratto per inadempimento della parte promissaria ai sensi dell' art. 1453 c.c.

Con riferimento al cennato collo di mutuo, la parte promissaria si obbliga ad accettare la quota assegnata nella misura ed alle condizioni e patti che l'istituto mutuante avrà convenuto con la parte promittente impegnandosi fin da ora a rimborsare alla promittente medesima, dietro semplice richiesta ed in proporzione alla quota ascritta, tutte le spese da questa sostenute in ordine alla concessione e all' erogazione del predetto mutuo, le spese tecnico-legali, bancarie e notarili nonché gli interessi di preammortamento o relativi ad eventuali anticipazioni accordate alla parte promittente dall'istituto mutuante.

Tutte le rate di ammortamento del mutuo, sia per quanto concerne il capitale, sia per quanto concerne gli interessi, saranno, per la pertinente quota, a totale ed esclusivo carico della parte promissaria la quale si impegna, se richiesta dalla parte promittente, ad effettuare direttamente i relativi versamenti all'istituto mutuante.

Art. 7 - Le opere saranno eseguite in conformità al

Galze Brunno

capitolato lavori che si allega al presente contratto preliminare sotto la lettera "A" debitamente sottoscritto dalle parti contraenti. Le opere saranno eseguite in stretta conformità alle previsioni del progetto approvato dall'amministrazione comunale con i provvedimenti di cui alle premesse.

La parte promittente si riserva la facoltà di apportare al progetto tutte le modifiche che si rendessero necessarie in conseguenza della applicazione di norme di legge o regolamenti successive alla stipula del presente atto, riservandosi di comunicare alla parte promissaria l'eventuale aumento di costo. Ove tale aumento di costo comportasse una variazione del prezzo concordato superiore al 5% (cinque-per-cento) la parte promissaria potrà comunicare, per iscritto, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione scritta della parte promittente, di volere recedere dal contratto.

Art. 8 - La parte promissaria potrà richiedere in corso d'opera solo modifiche che siano consentite dalla convenzione e che non comportino variazioni del progetto approvato con la concessione comunale. La eventuale integrazione degli impianti idraulico

Falgaia Bruno

biemme COSTRUZIONI
S.r.l.
L'Amministrazione

ed elettrico nonché le modifiche delle coloriture, dei pavimenti e rivestimenti interni, dei sanitari e rubinetterie, delle apparecchiature elettriche e delle porte interne, dovranno essere richieste alla parte promittente, per iscritto, prima della posa del solaio di copertura dell'edificio. Non potranno essere accolte richieste tardive o la cui esecuzione, a insindacabile giudizio della parte promittente, possa causare ritardo nella ultimazione e consegna degli alloggi. Gli eventuali maggiori prezzi determinati dalle modifiche accolte dovranno essere pagati anticipatamente nel termine indicato dalla parte promittente. In difetto, la parte promittente eseguirà i lavori in stretta conformità alla originaria previsione di capitolato.

Art. 9 - I lavori saranno resi ultimati presumibilmente entro 16 (sedici) mesi dal loro inizio.

Eventuali ritardi nella consegna dei lavori non daranno comunque diritto alla parte promissaria di pretendere risarcimenti o penali.

Ultimati i lavori, la parte promittente inviterà la parte promissaria a prendere in consegna lo appartamento entro un termine non inferiore a

Galizia Bruno

quindici giorni e ad effettuare contestualmente il definitivo saldo del prezzo con l'eventuale conguaglio di somme a qualsiasi titolo dovute alla parte promittente.

Dalla data di presa in consegna e comunque dalla data prefissata a tale scopo dalla parte promittente, tutti gli oneri gravanti sulla porzione immobiliare saranno a carico della parte promissaria. La consegna avverrà con apposito verbale nel quale la parte promissaria darà atto di avere trovato l'immobile pienamente conforme a quanto pattuito ed esente da vizi o indicherà gli eventuali vizi riscontrati.

Art. 10 - Il contratto definitivo di compravendita sarà stipulato subordinatamente al rilascio del certificato di abitabilità e d'uso da parte della Amministrazione Comunale ed al perfezionamento delle pratiche di mutuo.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata alla parte promittente per l'eventuale ritardo della Amministrazione nel rilascio del permesso di abitabilità. Ove tale permesso dovesse tardare, la consegna avverrà ai soli fini della predisposizione dell'alloggio, con divieto di abitazione.

E' in facoltà della parte promissaria di invitare

Fabrizia Bruno

biemme COSTRUZIONI S.n.c.
L'Architetto

la parte promittente a procedere per la stipula anche in mancanza del permesso di abitabilità assumendosi la richiedente stessa tutta la responsabilità per ogni possibile conseguenza. In tal caso, la data ed il notaio designati per il rogito saranno comunicati alla parte promittente a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 10 giorni prima della stipula.

Art. 11 - La parte promittente garantirà l'esecuzione dei lavori a perfetta regola d'arte e in stretta conformità alle vigenti norme urbanistiche, regolamentari e di legge.

Art. 12 - La parte promittente si riserva di mutare la destinazione d'uso, con la necessaria autorizzazione, ove richiesta, alle unità immobiliari non formanti oggetto del presente contratto, sia prima che dopo la stipula del contratto definitivo di compravendita.

Art. 13 - L'immobile formante oggetto del presente contratto sarà venduto libero da iscrizioni e trascrizioni ipotecarie pregiudizievoli, fatta eccezione per la trascrizione della convenzione con il Comune di cui alla premessa D) e per le iscrizioni relative ai mutui.

L'immobile sarà altresì compravenduto libero da

Falga Bruno

pesi ed oneri di qualsiasi natura e da servitù passive, ad eccezione di quelle risultanti da atti d'obbligo in favore di enti gestori di acquedotto, elettrodotto, gasdotto, telefono.

Art. 14 - La parte promissaria conferisce espresso mandato alla parte promittente di provvedere ai calcoli delle tabelle millesimali e alla redazione del regolamento di condominio da richiamare ed allegare al contratto di compravendita con il frazionamento ed accatastamento della porzione di immobile interessata, impegnandosi fin da ora a sostenerne tutte le spese relative.

Art. 15 - La presente scrittura privata viene redatta in doppio originale, uno per ciascuna delle parti, oltre alla copia per il Registro.

Art. 16 - Sono a carico della parte promissaria tutte le spese non espressamente previste a carico della parte promittente dalla convenzione di cui alla premessa D), quelle relative al presente atto quanto quelle riguardanti l'atto definitivo di compravendita, ivi compresi gli oneri notarili, di registro, ipotecari, catastali, di iscrizione e trascrizione.

Grosseto lì, **25 OTT. 1991**

Letto, confermato e sottoscritto.

Gabriele Bruno

biemme COSTRUZIONI
S.n.c.
L'Amministratore

Falzea Bruno

ART. 7

(requisiti soggettivi degli utenti)

Gli utenti degli alloggi realizzati nelle aree concesse devono possedere i requisiti previsti dalle vigenti leggi per l'acquisto o l'assegnazione di alloggi economici e popolari. Per la determinazione dei limiti di reddito degli acquirenti si richiamano espressamente gli artt. 20 e 21 della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni. Sono espressamente richiamati i requisiti previsti dal vigente regolamento comunale per la concessione di aree P.E.E.P.

I requisiti sopraelencati dovranno essere posseduti dagli interessati al momento dell'acquisto o della assegnazione in locazione. L'eventuale cessione degli alloggi a persone non aventi i requisiti di legge è nulla di diritto e può essere fatta valere da chiunque in qualsiasi momento.

ART. 11

(criteri per la cessione degli alloggi successive alla prima)

Per la vendita di ogni singolo alloggio ed in ogni caso di successivo trasferimento di esso, il prezzo

Falzea Bruno

iniziale sarà quello determinato ai sensi dell' art. 13 dell' allegato "A" del regolamento Comunale per la Concessione di Aree P.E.E.P., come modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 370 del 9 luglio 1986.

Il prezzo di cessione in tutti i casi di successivo trasferimento dell' alloggio sarà aggiornato sulla base delle variazioni dell' indice Ufficiale dell' ISTAT del costo di un fabbricato residenziale intercorso fra la data dell' ultimo trasferimento (o la data del permesso di abitabilità nel caso di primo trasferimento) ed il quarto mese antecedente alla data di trasferimento in atto.

In ogni cessione successiva alla prima, quindi, lo aggiornamento del prezzo di cessione avverrà partendo dal prezzo dell' ultimo trasferimento.

Il prezzo come sopra determinato verrà aumentato del valore delle eventuali opere di miglioria apportate da proprietario e verrà diminuito di una percentuale di deprezzamento, riferita al costo di costruzione dell' alloggio, in base all' età dell' edificio:

da 0 a 5 anni = 0%

da 5 a 10 anni = 5%

da 10 a 20 anni = 10%

Fabrizio Bruno

da 20 a 30 anni = 20%

oltre i 30 anni = 30%

Nell' ambito dei suddetti intervalli, la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell' edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

Il prezzo sarà pagato dall' acquirente in un' unica soluzione o in rate posticipate.

Nel caso di pagamento rateale, il tasso di interesse da corrispondere per le rate differite sarà pari al tasso di interesse legale.

A garanzia del pagamento delle rate differite, il venditore ha facoltà di iscrivere ipoteca sullo alloggio ceduto e di frazionare il mutuo fondiario ricevuto dall' Istituto finanziatore attribuendo all' acquirente la quota corrispondente del mutuo stesso e della relativa spesa.

Grosseto lì, **25 OTT. 1991**

Letto confermato e sottoscritto.

bienme COSTRUZIONI
S.n.c.
L'Amministratore



Falzea Bruno

Falzea Bruno

bienme COSTRUZIONI
S.n.c.
L'Amministratore



Corrispettivo assoggettato ad I.V.A.

Imposta di Registro dovuta in misura fissa ai sensi
degli artt. 5, 2° comma, e art. 40, 1° comma, DPR
26/4/1986, n. 131 .

CASSE € 152900

Lire *Conto in mano*

Acquisto 800

IL CASSIERE
(Reg. A. Serappa)

..eg.to a G. OJSE O

il 12 DIC. 1991

N. 3013 Mod. 3

IL DIRETTORE REGG.
(D. M. Vignoli)

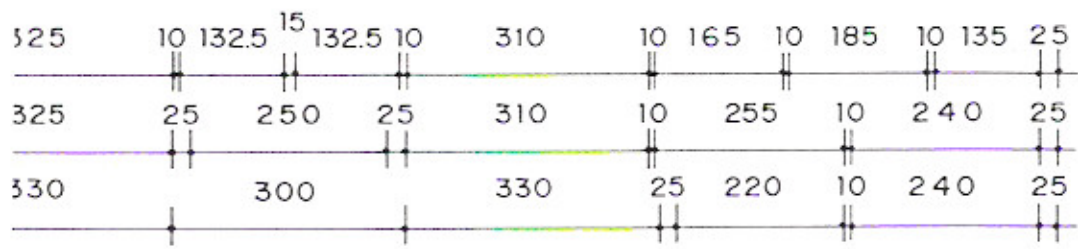
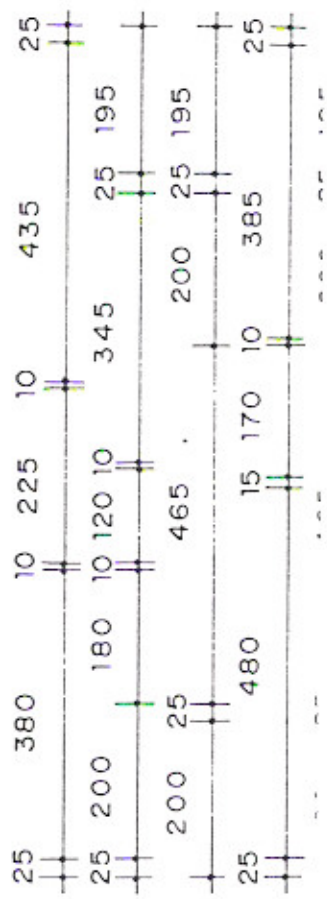
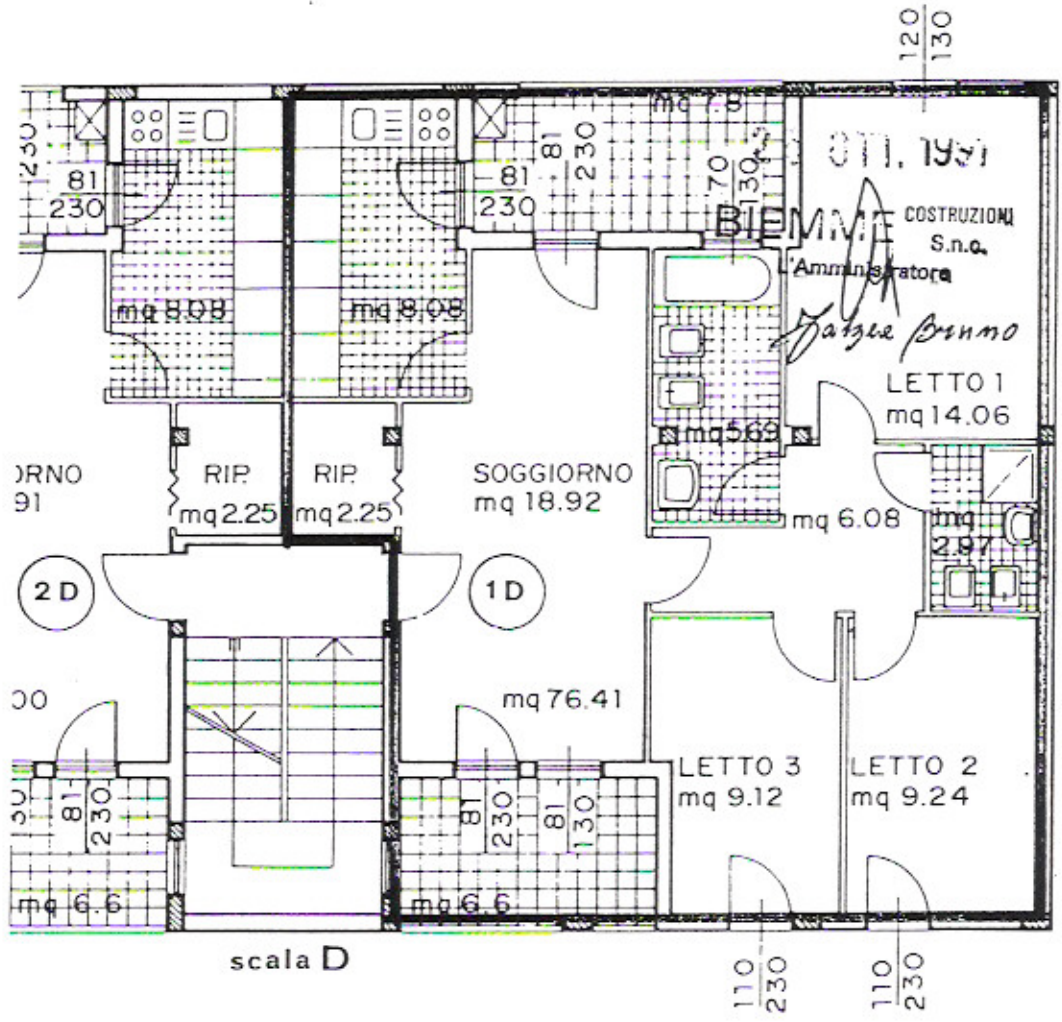
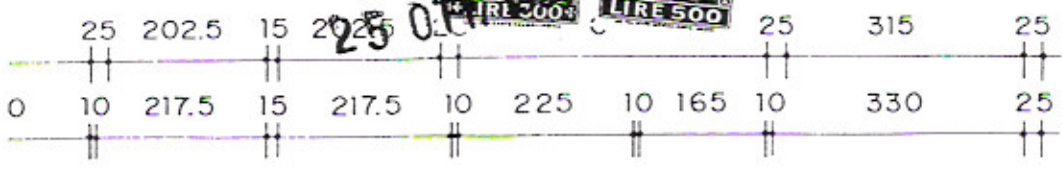


Salvo primo

biemme COSTRUZIONI S.n.c.
L'Administratore



OTT. 1991

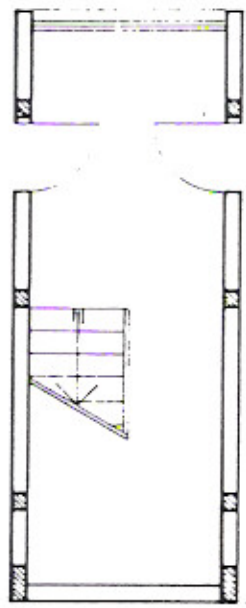


PIANTA PIANO PRIMO RAPP. 1:100

25 OTT



OTT. 1991



scala D

mq 3.87

25 OTT. 1991

BIEMME COSTRUZIONI S.n.c.
L'Amministratore

Fabrizio Bruno

15

mq 17.85

16

AUTORIMESSA

260.5
270

260.5
270



PIANTA PIANO TERRA RAPP. 1:100

Biemme Costruzioni S.n.c.
Via Scansanese, 297 - Grosseto

Allegato "A"

LIVELLO QUALITATIVO MINIMO PREVISTO
DALLA L. 457/78 RICHIAMATA NELLA
DELIBERAZIONE REGIONALE 22/07/1986, N.
306 DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E
DI FINITURA DEL FABBRICATO PER N. 16
ALLOGGI DI CIVILE ABITAZIONE IN PEEP
"FOSSO DEI MOLINI" - LOTTO N. 9 -
GROSSETO

1. SCAVI

- 1.1 Scavo a sezione aperta per sbancamento e splateamento eseguito con mezzi meccanici compreso il carico, il trasporto e lo scarico alla pubblica discarica dei materiali di risulta;
- 1.2 Scavo a sezione obbligata sino alla profondità massima di m. 2,00 dal piano di sbancamento compreso il carico, il trasporto e lo scarico alla pubblica discarica dei materiali di risulta;

2. FONDAZIONI

- 2.1 Conglomerato cementizio Rbk 150 confezionato a norma di legge per opere sottofondazione e di spianamento per la posa in opera delle travi di fondazione;
- 2.2 Conglomerato cementizio armato Rbk 250 confezionato a norma di legge per le strutture di fondazione quali travi, cordoli, plinti e platee, comprese le casseforme di armatura;
- 2.3 Tondino metallico per armature di conglomerato cementizio posto in opera come da calcoli strutturali comprese tutte le lavorazioni quali taglio, sagomatura e legatura;
- 2.4 Misto di cava o di fiume posto in opera con l'ausilio di mezzi meccanici per il riempimento dei cavi tra i travi di fondazione compreso il costipamento, il livellamento e l'intasatura con materiale più fino;
- 2.5 Massetto eseguito con conglomerato cementizio Rbk 150 da eseguire sopra il vespaio preconstituito compresa la posa in opera di rete elettrosaldata diam. 6 con maglia di cm 20x20;

3. STRUTTURE IN ELEVAZIONE

- 3.1 Conglomerato cementizio Rbk 250 confezionato a norma di legge per strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi, cordoli, rampe scala e velette comprese le casseforme di armatura;
- 3.2 Tondino metallico per armature di conglomerato cementizio posto in opera come da calcoli strutturali comprese tutte le lavorazioni quali taglio, sagomatura e legatura;
- 3.3 Solaio piano del tipo a lastra e del tipo a pannelli di laterizio calcolato secondo la vigente normativa posto in opera con sovrastante soletta in calcestruzzo Rbk 250 dello

BIEMME COSTRUZIONI
S.p.A.
L'Amministratore

Galileo Brunno

spessore di cm. 4 compresi tutti gli oneri per il puntellamento ed il disarmo;

- 3.4 Costruzione delle pendenze del tetto di copertura eseguita mediante la posa in opera di tavellonato di laterizio su muretti di mattoni forati, compreso il sovrastante massetto in calcestruzzo tirato a regolo e la formazione delle canalette di smaltimento delle acque meteoriche;
- 3.5 Posa in opera di tegole di tipo "marsigliese" in laterizio o cementegola compresi i pezzi speciali per il colmo, gli incassi nelle murature e le idonee mantelline di raccordo;

4. MURATURE ESTERNE

- 4.1 Murature esterne degli appartamenti del tipo a cassetta costituita da una parete esterna in mattoni a facciavista ad una testa opportunamente stuccati e stilati nei giunti con controparete interna in mattoni forati in foglio dello spessore di cm. 8 murati a malta bastarda o, in alternativa, del tipo a blocchi di laterizio termocoibentato murati a malta bastarda con rinzaffo esterno in materiale premiscelato e rivestimento in listelli di mattoncini a facciavista applicati con idonei collanti ad alta resistenza;
- 4.2 Murature esterne per vani scala e locali tenditoi in blocchi di laterizio murati a malta bastarda compresi tutti gli oneri per la formazione di architravature, sguanci, spigoli e parapetti;
- 4.3 Muratura per locali autorimesse e cantine in foratoni di laterizio dello spessore di cm. 12 murati a malta bastarda compresi tutti gli oneri per la formazione di architravature, sguanci, spigoli e parapetti;

5. TRAMEZZI INTERNI E DIVISORI

- 5.1 Muratura in mattoni forati in foglio del tipo a sei fori e dello spessore di cm. 8 murati a malta bastarda compresi tutti gli oneri per la formazione di architravature e spigoli;
- 5.2 Muratura a cassetta costituita da doppi fogli di mattoni forati a sei fori e dello spessore di cm. 8 murati a malta bastarda per divisori tra gli appartamenti, compresi tutti gli oneri per la formazione delle architravature e spigoli;

6. IMPERMEABILIZZAZIONI E COIBENTAZIONI

BIEMME  COSTRUZIONI
S.n.c.
L'Amministrazione

Giuseppe Biemme

- 6.1 Impermeabilizzazione di coperture piane e canalette di gronda realizzata con posa in opera di due strati incrociati di idoneo materiale bituminoso posto a fiamma su praimer bituminoso comprese tutte le necessarie lavorazioni, i giunti sovrapposti ed i risvolti;
- 6.2 Impermeabilizzazione dei solai dei balconi realizzata con posa in opera di uno strato di idoneo materiale bituminoso posto a fiamma su praimer bituminoso comprese tutte le necessarie lavorazioni ed i giunti sovrapposti;
- 6.3 Coibentazione del solaio della soffitta di copertura realizzata mediante la posa in opera del solaio della soffitta di copertura realizzata mediante la posa in opera di idoneo materassino termoisolante di tipo e spessore derivante dai calcoli relativi alla legge 373/76;

7. CANALIZZAZIONI E FOGNATURE

- 7.1 Tubo in PVC per pluviali posto in opera con giunti a bicchiere e idoneo numero di cravatte metalliche di ancoraggio alla muratura compreso ogni altro accessorio per il buon funzionamento;
- 7.2 Tubo in PVC di tipo pesante per lo scarico di acque scure di bagni e cucine di idoneo diametro posto in opera con giunti a bicchiere saldati con specifico collante compresi tutti i pezzi speciali e le cassette di contenimento realizzate in muratura ed intonacate;
- 7.3 Rete di scarico delle acque meteoriche realizzata interrata con tubazioni in PVC di idoneo diametro completa di raccordi, pezzi speciali, scavo, piano di posa, rinfiacco in calcestruzzo e reinterro;
- 7.4 Rete di scarico delle acque scure realizzata interrata con tubazioni in PVC di idoneo diametro completa di raccordi, pezzi speciali, scavo, piano di posa, rinfiacco in calcestruzzo e reinterro;
- 7.5 Pozzetti di ispezione per rete di scarico delle acque meteoriche realizzati in muratura o del tipo in calcestruzzo prefabbricato di idonee dimensioni compreso lo scavo, la platea di appoggio, il rinfiacco in calcestruzzo, il reinterro ed il chiusino in cemento;
- 7.6 Pozzetti di ispezione per rete di scarico delle acque scure realizzati in muratura o del tipo in calcestruzzo prefabbricato di idonee dimensioni compreso lo scavo, la platea di appoggio, il rinfiacco in calcestruzzo, il reinterro ed il chiusino in cemento;

- 7.7 Pozzetto di allacciamento della rete di scarico delle acque meteoriche alla fognatura comunale realizzato secondo le indicazioni fornite dall' Ufficio Tecnico Comunale compreso lo scavo, la platea di appoggio, le murature, il reinterro ed il chiusino in ghisa;
- 7.8 Pozzetto di allacciamento della rete di scarico delle acque scure alla fognatura comunale realizzato secondo le indicazioni fornite dall' Ufficio Tecnico Comunale compreso lo scavo, la platea di appoggio, le murature, i pezzi speciali, il reinterro ed il chiusino in ghisa;

8. RIVESTIMENTI ED INTONACI ESTERNI

- 8.1 Rivestimento di facciata esterna (nel caso che le murature esterne non siano realizzate con paramento di mattoncini a facciavista) realizzato con applicazione di listelli di mattoncino facciavista posati con idonei collanti sopra rinzaffo di materiale premiscelato compresa la stuccatura e stilatura dei giunti;
- 8.2 Intonaci esterni realizzati con applicazione di intonaco premiscelato tipo "Fassa" a base di cemento e calce tirati a regolo, piallettati e fratazzati;

9. PAVIMENTI ESTERNI

- 9.1 Pavimenti dei balconi degli alloggi realizzati in piastrelle di monocottura ingeliva ad alta resistenza all' usura compreso il sottofondo in malta di cemento R. 325 dosato a ql./mc. 2,5 compresa la stuccatura dei giunti con boiaccia di cemento - dimensioni delle piastrelle cm. 10x20 o cm 20x20;
- 9.2 Pavimenti della zona porticato realizzati in piastrelle di grès rosso ad alta resistenza all' usura compreso il sottofondo di malta di cemento R. 325 dosato a ql./mc. 2,5 compresa la stuccatura dei giunti con boiaccia di cemento - dimensioni delle piastrelle cm. 7,5x15;

10. INTONACI INTERNI

- 10.1 Intonaci interni degli appartamenti realizzati con applicazione di intonaco premiscelato tipo "Fassa" a base di calce e cemento tirati a regolo, piallettati e fratazzati;
- 10.2 Intonaci interni dei locali autorimaessa, dei locali cantina, dei locali tenditoio e dei vani scala realizzati con

applicazione di intonaco premiscelato tipo "Fassa" a base di calce e cemento tirati a regolo, piallettati e fratazzati;

11. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI


- 11.1 Pavimenti degli alloggi realizzati in piastrelle di monocottura in colore unico compreso il sottofondo in malta di cemento R.325 dosato a ql./mc. 2,5 compresa la stuccatura dei giunti con boiaccia di cemento - dimensioni delle piastrelle cm. 20x20 ;
- 11.2 Pavimenti dei locali autorimessa, dei locali cantina e dei locali tenditoio realizzati in piastrelle di grès rosso ad alta resistenza all' usura compreso il sottofondo in malta di cemento R.325 dosato a ql./mc. 2,5 compresa la stuccatura dei giunti con boiaccia di cemento - dimensione delle piastrelle cm. 7,5x15 ;
- 11.3 Rivestimenti delle pareti dei vani cucina (altezza cm. 150) e dei vani bagno (altezza cm. 180) realizzati con piastrelle di ceramica maiolicata in colore unico applicate con idonei collanti e compresa la stuccatura dei giunti con boiaccia di cemento bianco - dimensioni delle piastrelle cm. 15x15;
- 11.4 Battiscopa in legno ramino tinto noce da porre in opera le pareti interne all' alloggio non interessate da rivestimenti di cui al punto 11.3 ;

12. TINTEGGIATURE ESTERNE ED INTERNE

- 12.1 Tinteggiature di intonaci esterni realizzate mediante applicazione di prodotto al quarzo liscio o prodotto idrorepellente liscio;
- 12.2 Tinteggiature di intonaci interni realizzate mediante applicazione di tempera di colore bianco;

13. INFISSI ESTERNI ED INTERNI

- 13.1 Gli infissi esterni di finestre e porte finestre saranno in abete verniciato ad una o più ante complete di idonea ferratura e compresi i vetri e gli avvolgibili in PVC ;
- 13.2 Le porte di accesso alle autorimesse ed ai locali cantina saranno in lamiera zincata dotate di idonea ferratura;

BIEMME  COSTRUZIONI
S.n.c.
L'Amministratore

Galileo Bruno

- 13.3 Le porte di accesso e le finestre dei vani scala saranno realizzate in profilati di ferro verniciato complete di idonea ferratura;
- 13.4 I portoncini di accesso agli appartamenti saranno in legno di abete verniciato tipo tamburato liscio completi di idonea ferratura;
- 13.5 Le porte interne degli appartamenti saranno in legno di abete verniciato di tipo tamburato liscio complete di idonea ferratura;

14. IMPIANTO IDRO-SANITARIO

- 14.1 L' impianto idro-sanitario prevede le seguenti dotazioni impiantistiche:
- lavello per cucina in acciaio costituito da due vaschette e scolapiatti;
 - scaldacqua da lt. 80 ad alimentazione elettrica;
 - attacco per lavatrice e per lavastoviglie;
 - bagno principale costituito da vaso igienico, cassetta scaricatrice da incasso, bidet, lavabo su mensole e vasca in acciaio smaltato;
 - bagno secondario costituito da vaso igienico, cassetta scaricatrice da incasso e lavabo su mensole;
- Tutti gli apparecchi igienici saranno in vetrochina di colore bianco con idonea rubinetteria in ottone cromato con tubazioni in adduzione in idoneo materiale e scarichi in piombo.

15. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- 15.1 L'impianto di riscaldamento sarà di tipo centralizzato a gasolio costituito dalle seguenti apparecchiature:
- caldaia in ghisa di adeguata potenzialità con bruciatore a gasolio per riscaldamento ed accessori di corredo;
 - radiatori in alluminio presoffuso;
 - tubazioni in rame coibentato;
 - serbatoio interrato per combustibile.

16. IMPIANTO ELETTRICO

- 16.1 L'impianto elettrico, sarà realizzato secondo le vigenti disposizioni di legge in materia con equa distribuzione di punti luce e prese di corrente.

BIEMME  COSTRUZIONI
S.n.c.
L'Amministrazione

Galizia Bruno

17. OPERE IN FERRO

17.1 Le ringhiere dei vani scala saranno realizzate con profilati in ferro a semplice disegno poste in opera e verniciate.

18. SISTEMAZIONI ESTERNE

18.1 la resede di terreno di pertinenza del lotto interessato dalla costruzione sarà ripulita dei materiali di risulta delle lavorazioni ed il terreno sarà livellato con terra di riporto.

BIEMME CONTRUZIONI
S.n.c.
L'Amministratore

Falga Bruno

di bardi & milani
via scansanese, 297 - tel. (0564) 24912 (3 linee ric. aut.)
telex 501203 siltem I - fax (0564) 29104
58100 grosseto

25 OTT. 1991

Sig. Falzea Bruno
Via Vivaldi, 6
58100 GROSSETO

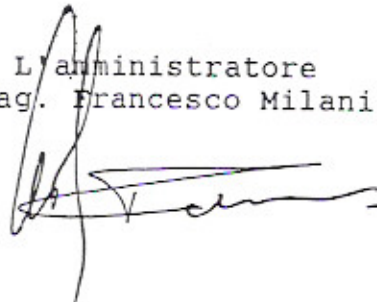
prot.

oggetto: Atto preliminare di compravendita
immobiliare in data

La scrivente impresa dichiara che al grado di finitura della unità immobiliare di cui all' allegato "A" all' atto preliminare di compravendita in oggetto saranno apportate le modifiche migliorative e addizionali previste nell' allegato stralcio di capitolato senza aumento del prezzo convenuto.

Questa impresa dichiara altresì che il prezzo stabilito resterà inalterato e non subirà quindi variazione alcuna per effetto dell' aumento dei costi di costruzione intervenuti nel periodo compreso tra la sottoscrizione dell' atto in oggetto indicato e la consegna dell' immobile.

L' amministratore
Rag. Francesco Milani



All.: n. 1

Biemme Costruzioni S.n.c.
Via Scansanese, 297 - Grosseto

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI
FINITURA DEL FABBRICATO PER N. 16
ALLOGGI DI CIVILE ABITAZIONE IN PEEP
"FOSSO DEI MOLINI" - LOTTO N. 9 -
GROSSETO - A PARZIALE MODIFICA
DELL'ALLEGATO "A" ALL' ATTO PRELIMINARE
DI COMPRAVENDITA

Al capitolato speciale si allegato all'atto preliminare di compravendita sono apportate le seguenti modifiche ed aggiunte ai punti sottoindicati:

- 11.1 I pavimenti degli alloggi saranno realizzati in piastrelle di monocottura in colore unico compreso il sottofondo in malta di cemento R.325 dosato a ql./mc. 2,5 compresa la stuccatura dei giunti con boiaccia di cemento - dimensioni delle piastrelle cm. 30x30 per la zona soggiorno-ingresso e cm. 20x20 per le rimanenti zone;
- 11.3 I rivestimenti delle pareti dei vani cucina (altezza cm. 160) e dei vani bagno (altezza cm 200) saranno realizzati con piastrelle di ceramica maiolicata in colore unico applicate con idonei collanti e compresa la stuccatura dei giunti con boiaccia di cemento bianco - dimensioni delle piastrelle di cm. 20x20;
- 13.1 Gli infissi di finestre e porte finestre saranno realizzati in pino di Svezia in colore naturale o macchiato, ad una o più ante completi di idonea ferratura e compresi i vetri termici 3-6-3 con persiane avvolgibili in PVC in colore a scelta della D.L.;
- 13.4 I portoncini di accesso agli appartamenti saranno in legno di noce tanganika di tipo tamburato liscio completi di idonea ferratura;
- 13.5 Le porte interne degli appartamenti saranno in legno di noce tanganika di tipo tamburato liscio completi di idonea ferratura;
- 14.1 L' impianto idrosanitario precede le seguenti dotazioni impiantistiche:
- lavello per cucina in acciaio costituito da due vaschette e scolapiatti;
 - attacco per lavatrice e lavastoviglie;
 - bagno principale costituito da vaso igienico, cassetta scaricatrice da incasso, bidet, lavabo a colonna e vasca in acciaio smaltato;
 - bagno secondario costituito da vaso igienico, cassetta scaricatrice da incasso, bidet, lavabo a colonna e piatto doccia in porcellana;
- Tutti gli apparecchi igienici saranno in vetrochina di primaria marca nazionale corredati da adeguata rubinetteria in ottone pesante cromato con tubazioni in idoneo materiale e scarichi in piombo;
- 15.1 L' impianto di riscaldamento sarà di tipo singolo con caldaia a gas-metano e per ogni singolo alloggio sarà costituito dalle seguenti apparecchiature:
- caldaia a gas-metano di primaria marca nazionale del tipo a fiamma pilota ed a flusso forzato, di potenzialità adeguata

e con produzione immediata di acqua calda per l'impianto idrosanitario;

- radiatori in alluminio pressofuso;
- tubazioni in rame coibentato;
- contatore per gas-metano installato nel balcone di cucina in prossimità della caldaia;
- quota parte di tubazione di adduzione del gas-metano dal punto di distribuzione al contatore;

16.1 Gli impianti elettrico, citofonico, telefonico e TV saranno realizzati secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge in materia con equa distribuzione di punti luce e prese di corrente. Ogni singolo appartamento sarà dotato inoltre di un apparecchio citofonico con apriporta, di una presa telefonia e di una presa TV. Il tutto installato nel soggiorno ingresso;

18.1 La resede di terreno di pertinenza del lotto interessato del fabbricato sarà in parte opportunamente ripulita, livellata e piantumata a prato ed in parte asfaltata e pavimentata secondo le previsioni progettuali. Per le zone a verde sarà realizzato adeguato impianto di irrigazione alimentato dalla rete di distribuzione dell' acqua del pozzo comunale collettivo.

19.1 In ogni vano scala sarà installata una apparecchiatura autoclave monoblocco in lamiera zincata completa di elettropompe, apparecchi di controllo e sicurezza, valvola di ritegno, flessibili, allacciamenti alle colonne montanti e serbatoio di riserva in acciaio zincato di adeguata capienza.

BIEMME  CASTUZUMI
S.n.c.
L'Amministratore

Galizia Bruno