

CAPITOLATO generale

DESCRITTIVO

La Ditta Costruttrice ha in programma la realizzazione di un edificio residenziale in classe A3 o A4 certificata secondo le vigenti disposizioni normative deliberate dalla Giunta della Regione Emilia Romagna (con consumi compresi tra 0,40 a 60 EP anno compreso di acqua calda sanitaria), di tre piani fuori terra nel quale verranno realizzate 4 unità immobiliari.

La descrizione dei lavori, riportata nel presente capitolato generale, si intende sommaria e schematica, e "riguardante appartamenti denominati 3 e 4" con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali e le caratteristiche degli alloggi 3 e 4.

In sede di progettazione esecutiva delle opere, possono essere apportate varianti o modificazioni nelle soluzioni tecnologiche e nelle scelte dei materiali indicati nella presente descrizione, ogni qualvolta il Progettista o la Direzione Lavori lo ritenga necessario, per una migliore condotta dei lavori o per il raggiungimento di un migliore risultato finale, qualitativamente più valido e funzionale.

La presente descrizione, per quanto concerne le strutture portanti, i muri di tamponamento, gli isolanti termici, le impermeabilizzazioni, gli impianti tecnici, prevede le più adeguate soluzioni tecnologiche nel rispetto delle normative e prescrizioni in materia e a garanzia della sicurezza e del comfort dei fruitori finali.

L'INTERVENTO NEL SUO COMPLESSO SARA'
COSTRUITO SECONDO LE NORMATIVE
VIGENTI IN MATERIA DI:

■ ANTISISMICA- EFFICIENZA ENERGETICA
CLASSE "A3" o "A4"- ACUSTICA .

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI LAVORI

SCAVI

Gli scavi saranno eseguiti per profondità e larghezza necessarie, tenuto conto della natura e resistenza del terreno indicate nella Relazione Geologica e secondo le prescrizioni del Direttore dei Lavori, compreso lo smaltimento dei materiali di risulta in discarica.

Gli scavi da realizzare saranno quelli relativi alle opere di fondazione, dei muri e dei muretti divisorii delle aree cortilive, dei muri di recinzione sia verso la strada che in confine con le altre proprietà, oltre a quelli relativi a tutta la rete fognaria e alle reti tecnologiche.

FONDAZIONI E STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante sarà del tipo:

Muratura portante armata di spessore 40 cm, confezionata con blocchi in laterizio porizzato aventi tutti i fori saturati con polistirene additivato con grafite; i blocchi vengono posti in opera a fori verticali e vengono legati tra loro con giunti orizzontali e verticali in malta termica.

I blocchi hanno una configurazione geometrica atta a consentire l'inserimento delle barre di armatura verticali in acciaio B450C, nella misura minima prevista dal D.M. 17/01/2018 o, se maggiore, come indicato da disegno esecutivo del calculatore, e staffe orizzontali diametro 6 mm ogni due corsi, il tutto in conformità a quanto prescritto per legge e a perfetta regola d'arte.

Le fondazioni saranno del tipo a platea in cemento armato, le specifiche tecniche del calcestruzzo e del ferro di armatura da impiegare saranno quelle indicate nei disegni esecutivi del progetto strutturale. In sintesi, la costruzione sarà conforme alla normativa regionale n. 19/2008 "antisismica".

SOLAI

I solai di piano saranno realizzati in pannelli prefabbricati latero-cementizi, del tipo misto a travetti e pignatte; avranno un'altezza strutturale adeguata e sarà compresa l'opportuna rete elettro saldata in estradosso.

Al di sotto delle caldane per pavimenti, nei solai che separano unità immobiliari diverse, sarà interposto un materassino fonoisolante opportunamente risvoltato ai lati come da scheda tecnica del materiale.

DIVISORIE INTERNE

Le pareti interne di divisione degli alloggi saranno del tipo multi strato con interposto strato isolante termo acustico nello spessore indicato dai calcoli di contenimento delle dispersioni termiche e tali da garantire nel complesso l'abbattimento acustico previsto dalla specifica normativa.

Essi dovranno essere realizzate con parete in mattoni semipieni, pannello isolante termo - acustico di idoneo spessore, cartella in laterizio, intonacato da ambo i lati per uno spessore totale finito di 25 - 30 cm posizionate secondo quanto previsto in progetto.

Le tramezzature all'interno degli appartamenti saranno realizzate in mattoni di laterizio forati di spessore cm 8 o cm 12, sarà cura della ditta costruttrice di doppiarle e isolarle qualora vi siano passaggi impiantistici che lo richiedono e saranno eventualmente anche sporgenti dalle murature, anche se non esplicitamente riportati nei progetti architettonici. Saranno posti in opera paraspigoli metallici a protezione di tutti gli angoli uscenti

verticali, mentre gli incontri parete – soffitto, saranno protetti con nastro per giunti e stucco per evitare micro fessurazioni. Il tutto a perfetta regola d'arte previa esecuzione di ogni ulteriore intervento per il passaggio di cavi elettrici e tubazioni. Tutte le pareti in muratura saranno finite con finitura civile del tipo tramite stenditura a macchina su intonaco grezzo premiscelato steso a macchina su testimoni.

Le pareti in cartongesso (ove richieste) saranno terminate previa stuccatura e rasatura dei giunti. Tutte le pareti saranno tinteggiate con due/tre mani di tempera da muro di colore bianco, eventuali altri colori o tipi di tinteggio saranno a scelta e a carico degli Acquirenti e dovranno essere preventivamente concordati con la società venditrice.

COPERTURA

La copertura sarà realizzata con struttura portante totalmente in legno lamellare con travi, travette e perline trattate con vernice ecologiche all'acqua. Sarà adeguatamente isolata nel rispetto della normativa vigenti e tali da consentire nel complesso il raggiungimento di elevati livelli di prestazioni energetiche (le unità immobiliari saranno infatti certificate in Classe A secondo le disposizioni delle Delibera di Giunta regionale E.R). L'isolamento termo-acustico sarà garantito da un pacchetto d'isolamento, di adeguato spessore, composto da materiali idonei, al fine di garantire il necessario isolamento acustico e un adeguato livello di isolamento

termico sia in termini di trasmittanza del solaio di copertura che di sfasamento dell'onda termica (minimo 8 ore). Sulla struttura del tetto verrà posato in opera un pacchetto di ventilazione formato da un telo permeabile al vapore, contro listelli e sovrastante strato di copertura costituito da lamiera grecata pre-verniciata di colore a scelta della Direzioni Lavori.

La copertura sarà dotata di sistema di protezione anticaduta per l'esecuzione di interventi di manutenzione della copertura e di impianti tecnologici posti su di essa.

OPERE DI LATTONERIA

Le opere di lattoneria verranno eseguite con la posa in opera di canali di gronda, scossaline, mantovane, bandinelle, pluviali ecc...., di adeguato sviluppo in lamiera di acciaio pre-verniciata; il tutto rivettato e sigillato a regola d'arte di colore a discrezione della Direzione Lavori.

SCALA CONDOMINIALE

La scala sarà realizzata in muratura armata, le pedate e le alzate saranno in ceramica o in pietra, colore e tipologia ad esclusiva scelta della DL, in ogni modo dovrà essere realizzata in armonia con il contesto della struttura.

IMPERMEABILIZZAZIONI

L'impermeabilizzazione dei terrazzi sarà realizzata con posa a caldo di uno strato di guaina bituminosa opportunamente risvoltata sulle superfici verticali al di sotto della caldana per pavimenti. Al di sopra della caldana per pavimenti, stesura di due mani a spatola di malta bicomponente elastica cementizia, inerti selezionati a grana fine, fibre sintetiche e speciali resine acriliche in dispersione acquosa, per uno spessore finale non inferiore a 2 mm tipo Mapelastic della ditta MAPEI o altro prodotto simile.

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie delle porte d'ingresso, delle portefinestre e i davanzali delle finestre potranno essere realizzati o in graniglia di cemento, o in pietra naturale a scelta della Direzione Lavori, di spessore

cm 3, con battuta e sporgenza, oltre che dotati di opportuno gocciolatoio. Le soglie dovranno essere montate in luce. La D.L. si riserva la scelta del materiale più idoneo alla durata e all'estetica dell'immobile oggetto del presente capitolato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti esterni quali logge e terrazzi degli appartamenti 3 e 4, saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato per esterna finitura naturale dimensioni cm 15x30, 20x40 o similari con finiture antisdrucchiolo e antigelivo. La Direzione Lavori si riserva la scelta del materiale più idoneo alla durata e all'estetica dell'immobile oggetto del presente variando quanto sopra riportato ma comunque garantendo l'uso di un materiale di analoghe caratteristiche. La posa verrà realizzata su letto di malta cementizia (caldana), il montaggio sarà del tipo a correre fugato, con fuga di 3 mm, stuccato con stucchi tipo Mapei colore in tinta secondo cartella colori. In corrispondenza dei bordi sporgenti dei terrazzi e dei balconi sarà disposta una cornice in pietra dello stesso tipo utilizzato per le soglie e i bancali o in ceramica coordinato.

Gli appartamenti 3 e 4 saranno pavimentati con piastrelle di gres porcellanato, con colori e formati scelti dall'acquirente su campionario fornito dalla ditta costruttrice, che sarà disponibile presso il rivenditore incaricato. La posa verrà realizzata su letto di malta cementizia (caldana), spessore 4 - 6 cm, compresa nella fornitura, il montaggio sarà ortogonale alle pareti del tipo a correre fugato per i formati quadrati, mentre a correre fugato o sfalsato fugato per i formati rettangolari a scelta dell'Acquirente con fuga di 3 mm, stuccato con stucchi MAPEI e colorazione secondo cartella colori. Sarà possibile richiedere altri tipi di formato e/o montaggio, su cui saranno praticate delle maggiorazioni da concordare con la parte venditrice.

Le autorimesse saranno pavimentate in gres porcellanato con materiale scelto dalla Direzione Lavori.

I rivestimenti di bagni e/o lavanderie saranno con piastrelle di ceramica, avranno su tutte le pareti un'altezza di cm. 120/140 e di cm. 200/220 su quelle all'interno della doccia. Sarà possibile richiedere altri tipi di formato e/o montaggio o l'aggiunta di decori e greche, su cui saranno praticate delle maggiorazioni da concordare con la parte venditrice. Nella cucina il rivestimento sarà posto sulla parete attrezzata e sui lati per cm. 70, a partire da un'altezza di cm. 80 fino ad un'altezza di cm. 160. La zoccolatura interna, ove le pareti non siano rivestite in ceramica, sarà realizzata in legno BIANCO, altezza cm. 4/6.

PORTONI AUTORIMESSE

I portoni delle autorimesse saranno del tipo BASCULANTI o SEZIONALE con le seguenti caratteristiche

- Interamente realizzato con profili in acciaio zincato a caldo, verniciata in tutte le sue parti metalliche con
- polveri poliestere nel colore che più si adegua al tipo di rivestimento scelto.
- Montanti laterali e traverso in acciaio profilato sp. 15/10, larghezza 100 mm, completi di guarnizione perimetrale anti-schiacciamento in materiale EPDM colore nero. Sistema di bilanciamento a contrappesi con dispositivo di sicurezza anti caduta nel caso di rottura delle funi.
- Guarnizione a pavimento in materiale EPDM colore nero, installata nella parte inferiore del battente mobile a garanzia di una perfetta sigillatura. Battute e controbattute laterali composte da profili

in alluminio anodizzato e guarnizione in PVC morbido con funzione di tenuta agli agenti atmosferici, il tutto di colore nero.

- Manto costituito da pannelli autoportanti aventi spessore 40 mm, coibentati con schiume poliuretatiche a cellula chiusa totalmente prive di HCFC, con caratteristiche termo/fono assorbenti. La parte esterna dei pannelli è realizzata in lamiera d'acciaio zincato pre-verniciato e rivestita con una speciale pellicola, forme e finiture in tinta RAL a decisione della D.L.
- La parte interna è sempre in lamiera di acciaio zincato pre-verniciato del tipo "goffrato stucco" con colorazione bianco RAL 9010.
- Serratura con cilindro profilo europeo applicata, nella versione manuale, alla PLACCA in alluminio anodizzato colore argento, inserita al centro della porta e a filo dell'anta, completa di maniglia per l'azionamento del dispositivo a tre punti di chiusura.
- Funzionamento manuale predisposto per automazione.
SERRAMENTI ESTERNI – INTERNI
In ingresso per entrambi gli appartamenti 3 e 4 saranno montati portoncini blindati, con serratura con cilindro europeo, rivestiti con pannellatura esterna liscia in MDF laccato (colore a scelta della D.L.) completi di ferramenta e maniglie in acciaio spazzolato e pannellatura interna liscia, laccate RAL colore a scelta dell'acquirente in abbinamento con le porte previste da capitolato. Le porte interne saranno in legno con anta tamburata, dello spessore di mm. 45, con ossatura in legno massello e riempimento a struttura

alveolare, laminate, disponibili in varie tipologie di finitura; saranno ad anta unica, cieche, lisce, con guarnizione di tenuta, complete di serratura tipo Patent incassata e maniglia con finitura color argento. Detti serramenti saranno posti in opera su falsi telai in abete e avranno stipiti e coprifili ad incastro impiallacciati della stessa essenza. L'apertura sarà impostata su tre cerniere, tipo anuba, color argento.

Nelle finestre e portefinestre verranno montati blocchi finestra in materiali isolanti termici ed acustici, predisposti per l'alloggiamento di avvolgibili in PVC del colore a scelta della Direzione Lavori. Gli infissi esterni, a tenuta con tripla battuta, saranno realizzati con telai in PVC (tutti dotati anche di sistema di apertura a ribalta) pellicolato a tinta bianca, completi di ferramenta color cromo satinata, vetri termoisolanti ad alta prestazione tipo vetrocamera 4TH/14/33.1, con caratteristiche termiche ed acustiche come da regolamenti vigenti.

PARAPETTI

I parapetti dei balconi saranno realizzati come da progetto in muratura o in materiale metallico a scelta della DL.

SISTEMAZIONE ESTERNA

Le pavimentazioni in auto bloccanti come da disegni di progetto saranno realizzate con blocchi tipo Favaro 1 serie Galassia o similare, con colore a scelta della D.L. in uniformità al progetto. I marciapiedi contornanti l'edificio e gli accessi pedonali saranno realizzati con la medesima tipologia.

Il contenimento dei percorsi pedonali e dei marciapiedi sarà realizzato con lama in ferro posata a filo pavimento. Verrà infine eseguita la sistemazione delle aree verdi che saranno consegnate con terreno

livellato, pronto per la lavorazione di finitura e la successiva semina a prato e/o piantumazione di essenze, quindi terreno grezzo di riporto.

RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere realizzate su tutti i lati del lotto, ad eccezione del lato sud dove è già esistente e realizzata con rete metallica zincata e plastificata su paline a T in metallo. Della stessa tipologia sarà da realizzare sul lato ovest del fabbricato. La parte di recinzione sul lato est e nord verso la strada, dovrà essere realizzata come nei disegni da progetto con muretto di base in calcestruzzo a vista di cm 40-45 di altezza con sovrastante cancellata a disegno semplice in profilati d'acciaio zincato di colore a scelta della D.L., di altezza cm. 90/100. La divisione tra l'area condominiale e l'area privata dei due alloggi al piano terra sarà realizzata tramite recinzione metallica su paline come da elaborati grafici esecutivi a discrezione della Direzione Lavori.

Il cancello d'ingresso pedonale, compresi i pilastrini di sostegno, sarà realizzato in profilati d'acciaio zincato di colore a scelta della D.L., con apertura ad un'anta e completo di serratura elettrica. I cancelli di accesso carraio saranno realizzati come sopra, scorrevoli non comprensivi di automazione.

L'apertura dei cancelli pedonali sarà gestita direttamente dai videocitofoni installati all'interno delle abitazioni.

IMPIANTI TECNICI

Scarichi

Le murature dovranno essere predisposte per la posa di tutti gli scarichi ivi compresi i relativi esalatori, sia di cucine che di servizi igienici e lavanderie, oltre agli scarichi delle condense per l'impianto di condizionamento ed alle condotte di aspirazione dei fumi prodotti dalla cottura di cibi. Le colonne

verticali di scarico e ventilazione saranno realizzate con tubazioni in polipropilene (PP) insonorizzate tipo Silent della ditta Geberit ad innesto o similari di sezione diametro 110 per i bagni e sezione diametro 75 per le cucine. Le colonne

verticali di ventilazione delle cappe di aspirazione delle cucine saranno realizzate con tubazioni in materiale plastico.

Rete fognaria

La rete fognaria di pertinenza dovrà essere realizzata come da progetto fornito dalla Direzione Lavori.

Essa sarà costituita da una doppia linea: una per lo smaltimento delle acque nere e una per lo smaltimento delle acque bianche. La linea sarà in PVC, interrata e protetta, raccordata da pozzetti in cemento e con sbocco in fossa biologica. Gli scarichi delle acque luride provenienti dalle cucine saranno convogliati in appositi pozzetti degrassatori prima dell'ingresso in fogna. La sezione dei tubi, le dimensioni dei pozzetti e delle fosse biologiche, saranno adeguati al buon funzionamento dell'impianto fognario.

Impianto di climatizzazione invernale ed estiva

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento degli ambienti è composto da una pompa di calore abbinato ad accumulo sanitario per ACS, accumulo posizionato in cantina/lavanderia unità esterna in giardino.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà del tipo ad aria canalizzato le macchine andranno alloggiate nel contro soffitto del disimpegno notte e nella zona giorno, e serviranno le bocchette di emissione aria in ogni ambiente.

Nei bagni sarà prevista la predisposizione di radiatori integrativi elettrici a basso consumo del tipo a parete scalda salviette. Dall'impianto sono escluse le autorimesse e le cantine.

NOTA BENE:

Al fine di ottenere un sistema di cottura più efficiente, un rendimento vantaggioso, oltre alla sicurezza, si è scelto l'utilizzo del piano cottura a induzione, (non sarà previsto l'allacciamento al gas di città). I piani a induzione sfruttano al meglio la potenza dell'energia elettrica ottenendo il calore più velocemente rispetto ai piani a gas o elettrici. Cucinando a induzione si sfrutta il 90% dell'energia assorbita, mentre con un piano a gas se ne sfrutta solo il 55%.

Impianto idrico-sanitario

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà collegato alla rete dell'acquedotto comunale a partire dal singolo contatore e sarà realizzato con tubazioni multistrato di materiale plastico. La produzione dell'acqua sanitaria avverrà tramite un sistema composto da un bollitore bivalente, collegato alla pompa di calore.

La dotazione di massima per gli appartamenti sarà la seguente:

CUCINA:

- N. 1 Attacco cucina acqua calda e fredda per lavello, completo di scarico a parete;
 - N. 1 Attacco acqua fredda per lavastoviglie.
- AUTORIMESSA / CANTINA:

- Predisposizione addolcitore per il trattamento delle acque potabili.

BAGNO:

- N. 1 Lavabo a semi colonna in vitreous china di colore bianco, marca Ideal Standard serie CONNECT, completo di miscelatore monocomando cromato marca Ideal Standard serie Ceramix New;

- N. 1 Bidet filo parete in vitreous china di colore bianco, marca Ideal Standard serie CONNECT, completo di miscelatore monocomando cromato marca Ideal Standard serie Ceramix New;
- N. 1 Vaso filo parete in vitreous china di colore bianco, marca Ideal Standard serie CONNECT, completo di sedile e coperchio di tipo pesante e con cassetta di scarico ad incasso tipo GEBERIT;
- N. 1 Piatto doccia cm. 75x90 o 80x80 o 80x100 di colore bianco, marca Ideal Standard, completo di gruppo miscelatore monocomando cromato da esterno marca Ideal Standard serie Ceramix New, erogatore a "telefono" e saliscendi;
- N. 1 Attacco lavatrice completo di scarico, sifone specifico per lavatrice, attacco acqua fredda e rubinetto di chiusura con ghiera.
 NOTA BENE:
 Al fine di ottenere il massimo risparmio nei consumi idrici i miscelatori sono dotati di elementi frangigetto applicato a ogni singolo elemento erogatore, tali riduttori di flusso consentono un risparmio nei consumi fino al 50% senza perdita nel comfort. Le cassette di scarico da incasso dei servizi igienici sono del tipo a doppio volume 3 litri/6 litri al fine di ottenere la massima riduzione nei consumi idrici.

Impianti elettrici

L'impianto elettrico previsto sarà di tipo misto per l'illuminazione e gli elettrodomestici.

Sarà eseguito sotto traccia con tubi da incasso in polivinile e con conduttori in rame rivestito, di adeguate sezioni, realizzati in osservanza delle normative CEI in vigore. Tutti i materiali di protezione, comando e distribuzione saranno di

primaria marca quale ABB, NMG o BTicino.

Tutti i punti luce e tutte le prese saranno collegati con un cavo di messa a terra al circuito generale di protezione e comunque sarà previsto il collegamento equipotenziale.

Nell'impianto elettrico sarà presente un kit tipo smart, che permetterà di gestire da app e tramite comandi vocali:

- 5 punti luce principali;

- 2 prese;

- Visualizzazione dei consumi elettrici
Sarà inoltre possibile implementare l'impianto domotico a discrezione del cliente.

Sarà presente un termostato digitale in ogni ambiente per gestire la temperatura in modo separato come da normativa.

Per ciascuna villa l'impianto comprenderà un quadro elettrico di protezione sito in zona contatori ENEL e un quadro elettrico all'interno della stessa.

Gli interruttori e le placche saranno della ditta BTICINO serie NOW.

La dotazione dell'impianto elettrico sarà di LIVELLO 2 (vedi tabella A successiva)

illuminazione esterna

L'area esterna pavimentata di accesso alle autorimesse sarà debitamente illuminata tramite la posa di faretti incassati da esterno nella pavimentazione. Tutte le illuminazioni esterne saranno predisposte con tubazioni vuote in pozzetti. Sui terrazzi e logge saranno disposti corpi illuminanti da parete in numero sufficiente da illuminare adeguatamente le aree esterne alle porzioni immobiliari in corrispondenza delle porte finestre comandate da interruttore posto all'interno delle unità immobiliari. Anche in

corrispondenza dell'ingresso saranno disposti corpi illuminati.

La disposizione dei corpi illuminanti esterni sarà a discrezione della Direzione Lavori

Impianto televisivo e TV

L'impianto TV sarà realizzato osservando i requisiti tecnici e di sicurezza, per l'incolumità degli utenti e di terzi, contemplati da tutte le norme vigenti; l'impianto TV sarà costituito da antenna fuori tetto e centraline di amplificazione collocate nei locali o aree condominiali; dall'antenna centralizzata si diramerà la rete di distribuzione costituita da tubo reflex in PVC e da cavo coassiale che alimenterà le prese TV degli alloggi e delle ville; sarà installato un impianto completo di antenna e centralina adatta alla ricezione dei programmi in digitale terrestre a copertura dei principali canali ricevibili in zona, con singole prese presenti in tutti i vani principali; l'antenna sarà posizionata sulla copertura dell'edificio che serviranno tutti gli appartamenti e le ville in un punto cadauno.

Impianto video citofonico

Il videocitofono avrà il compito di gestire l'apertura della porta e del cancelletto pedonale privato sia in funzione locale che tramite app, da installare eventualmente su cellulare

Impianto rete Ethernet

La distribuzione dovrà essere effettuata in tubazioni PVC sotto traccia con percorsi a loro dedicati in accordo con la raccomandazione dell'Ente. Il sistema dovrà essere tale da garantire una completa segregazione dei circuiti telefonici dagli altri circuiti. Verranno previste prese telefoniche complete.

Impianto di messa a terra

Sarà realizzato idoneo impianto di messa a terra generale con infissioni di n. 1 dispersore zincato completo di nodo di terra, montante principale.

Impianto fotovoltaico

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto fotovoltaico della potenza di 3 kWp, mediante pannelli di silicio policristallino posizionati in copertura, tale impianto è completo di inverter e quanto necessario al corretto funzionamento con la possibilità di scambio sul posto (se previsto dalla normativa vigente)

Pratica di allaccio impianto a carico del cliente finale

La Ditta costruttrice a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di apportare modifiche e/o varianti dovute alla necessità di migliorare la staticità e la funzionalità dell'edificio.

Si precisa inoltre che, per esigenze tecniche o commerciali, il Direttore dei Lavori e/o la Direzione Tecnica potranno avvalersi della facoltà di procedere alla sostituzione dei materiali indicati nella presente descrizione delle opere.

Tutte le opere sopra citate, e quelle non espresse, saranno eseguite secondo la buona tecnica edilizia. Le immagini relative al progetto riportate nel presente capitolato sono da intendersi puramente indicative.

Le varianti che gli acquirenti volessero apportare alle unità immobiliari acquistate, saranno consentite solo per le opere e rifiniture interne e, in ogni modo, potranno essere realizzate se conformi a tutti i regolamenti, normative e dettami, in materia di edilizia civile.

Per varianti s'intendono la sostituzione di materiali previsti, con altri materiali di gusto personalizzato di ogni cliente. Dette varianti saranno rese attuabili a sola condizione di concordare preventivamente la maggiore o minore spesa con firma e controfirma delle parti; in caso di mancato accordo la scrivente procederà nella realizzazione delle opere secondo quanto previsto nel presente capitolato tecnico e nei progetti esecutivi.

Le visite in cantiere dovranno avvenire nei tempi previsti dalla Società e sempre comunque preventivamente concordate.

Sono a carico degli acquirenti gli oneri per gli allacciamenti e gli accatastamenti nonchè i contratti di fornitura di energia elettrica, gas, acqua, telefono ecc... Sono altresì a carico degli Acquirenti le spese per il rogito notarile, l'IVA nella misura dovuta e le spese tecniche per varianti apportate all'immobile. Detti giustificativi di spesa saranno predisposti dal Venditore e pagati dagli Acquirenti con le modalità che si andranno a concordare.

San Martino in Rio, Novembre 2023