

***“Case nel Parco”***

**Complesso green ad alto risparmio energetico immerso nel verde  
LOTTO 1-RL**

**REALIZZAZIONE PALAZZINA  
RESIDENZIALE  
IN CLASSE ENERGETICA A3**

**VIA NILDE IOTTI – 10040 RIVALTA DI TORINO (TO)**

**CAPITOLATO  
DELLE OPERE**



**Società D.A.M. S.r.l.**

**P.IVA 08719500012**

**di SCABIN Rag. Marco e SCABIN Geom. Davide**

**Sede: Via Pasubio n.3, 10040 Rivalta di Torino (TO)**

**Cel. 327.3961703 – 338.9443886**

**E-mail: [socdamsrl@gmail.com](mailto:socdamsrl@gmail.com)**

## **INTRODUZIONE**

Nel rimettere il presente fascicolo nel quale sono illustrate le caratteristiche dell'intervento, sia sotto il profilo urbanistico-architettonico sia sotto l'aspetto delle soluzioni tecniche adottate, sottoponiamo al Vostro attento esame quanto da noi organizzato per la migliore realizzazione dello stabile da edificare nel Comune di Rivalta di Torino (TO), Via Nilde Iotti. L'intervento da noi curato è rivolto ad un insediamento residenziale tendente a contribuire ad una maggiore valorizzazione complessiva del contesto.

Tutti gli appartamenti saranno certificati in CLASSE A3, caratterizzati da un involucro ad alta efficienza energetica grazie all'utilizzo di materiali innovativi per l'isolamento termico-acustico e all'eliminazione di tutti i ponti termici mediante l'impiego di serramenti di alta qualità di primaria marca italiana.

Il confort abitativo è assicurato da un impianto autonomo per ogni appartamento con tecnologia a pompa di calore a basso consumo energetico che si occuperà sia del riscaldamento dell'unità (mediante impianti radianti a pavimento a bassa temperatura), sia della produzione di acqua calda sanitaria. Ogni impianto avrà un vano tecnico dedicato all'interno di ogni appartamento e una quota di pannelli fotovoltaici ad uso esclusivo posti in copertura che contribuiranno al fabbisogno energetico dell'immobile, riducendo al minimo i costi di gestione dell'unità immobiliare.

Non sarà prevista la rete gas, pertanto verranno ulteriormente ridotti i costi fissi ed i rischi intrinseci che comporta questo combustibile.

Lo studio tipologico, compatibilmente con i vincoli dettati dalle norme vigenti e dai regolamenti comunali, è stato affrontato alla luce delle necessità di soddisfare le esigenze urbanistiche, tecniche ed economiche della residenza in tutte le articolazioni, cercando di conferire altresì alla struttura la massima solidità e robustezza, al fine di realizzare il maggior livello possibile di controllo sia progettuale che esecutivo.

Dalla lettura delle pagine seguenti è possibile desumere la validità della tecnica costruttiva e l'ottima qualità dei materiali impiegati. Particolare attenzione è stata posta sia nel calcolo della struttura portante in cemento armato, realizzato secondo le più recenti teorie per la progettazione di opere in conglomerato cementizio, che nella scelta dei materiali, in special modo per quanto riguarda la definizione degli spessori e del tipo di materiale da impiegare per gli isolamenti termici ed acustici, i rivestimenti interni ed esterni delle unità e le pavimentazioni, di primaria casa costruttrice italiana.

## **ELENCO OPERE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE** descrizione particolareggiata

### **Art. 1 - QUALITA' E PROVENIENZE DEI MATERIALI**

I materiali in genere, occorrenti per la costruzione delle opere, proverranno da quelle fonti produttive che il Costruttore riterrà più idonee e riconosciute per la migliore qualità e rispondenti ai requisiti delle norme in vigore.

Si riserva alla D.L. la facoltà di apportare eventuali modifiche alla tipologia dei materiali indicati, mantenendo comunque il medesimo se non superiore standard qualitativo.

### **Art. 2 - SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA**

L'impresa eseguirà gli scavi generali occorrenti per far luogo ai locali sotterranei, alle pavimentazioni esterne ed alla rampa di accesso al piano interrato, nonché gli scavi parziali per le occorrenti fondazioni e per eseguire l'installazione di tutte le varie condutture di allacciamento previste e necessarie. Gli scavi per le fondazioni saranno spinti fino a terreno stabile e riconosciuto idoneo all'appoggio dei carichi previsti. A lavori ultimati, l'Impresa provvederà ai rinterri e riporti di terra necessari per raggiungere le previste quote finite del giardino.

### **Art. 3 - FONDAZIONI**

Le fondazioni saranno appoggiate su terreno idoneo, le loro dimensioni ed il loro tipo saranno determinati sulla base dei calcoli di stabilità della struttura in oggetto. Saranno effettuati i getti di sottofondazione con le caratteristiche indicate dalla D.L.. Le fondazioni saranno di tipo diretto a travi continue oppure a platea a seconda delle condizioni geologiche del terreno a fondo scavo.

### **Art. 4 - DRENAGGI**

Saranno realizzati tutti i drenaggi necessari intorno ai muri contro-terra e al fondo delle bocche di lupo al fine di eliminare ogni possibile ristagno d'acqua che potrebbe essere causa di possibili rischi di infiltrazioni.

### **Art. 5 - STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO**

La struttura portante sarà eseguita con un telaio in cemento armato in opera o/e prefabbricato secondo i calcoli eseguiti da ingegnere abilitato in base alla normativa sismica esistente. Le strutture portanti comprenderanno i muri contro-terra perimetrali del cantinato, i plinti, i pilastri e le travi in c.a., le separazioni orizzontali costituite da solai tradizionali in struttura mista latero-cementizia o interamente in c.a. gettate a vista, le solette dei terrazzi e balconi.

Le qualità e la tipologia dei calcestruzzi utilizzati saranno quelle indicate negli elaborati strutturali redatti da professionista abilitato.

Le solette di eventuali terrazzi e balconi, il solaio su interrato ed il cornicione, a giudizio della D.L. potranno essere lasciate a vista, senza comprometterne la durabilità nel tempo.

### **Art.6 - MURATURE**

Al piano interrato tutti i muri perimetrali esterni contro-terra verranno eseguiti in cemento armato. Le murature esterne saranno invece realizzate con il più recente materiale innovativo disponibile sul mercato. I tamponamenti saranno infatti realizzati con blocchi Ytong in calcestruzzo aerato autoclavato, costituito sostanzialmente da materie prime naturali quali sabbia, acqua cemento, calce. Grazie alla sua struttura porosa a base di celle chiuse di diametro variabile da 1 a 1,5 mm separate da sottili pareti, il materiale

risulta solido, traspirante, incombustibile, durevole ed ecologico. Verrà utilizzato il blocco di spessore 45 cm, con caratteristiche termiche/igrometriche superiori allo standard edilizio normalmente realizzato in tempi odierni.

Sarà cura dell'impresa esecutrice verificare l'idoneità delle murature sia per le prove di resistenza che per quelle relative all'isolamento termico-acustico.

NB. Tutti i sistemi di coibentazione adottati fanno capo alle norme dettate dalla Legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni in materia di contenimento dei consumi energetici.

#### **Art. 7 – SOLAI**

Tutti i solai saranno in misto laterizio e C.A., avranno opportuna altezza e saranno atti a garantire un sovraccarico accidentale utile di 2000 N/mq per i piani abitabili.

#### **Art. 8 - COPERTURA E LATTONERIA**

Il tetto verrà realizzato piano in misto laterizio e C.A., adeguatamente coibentato ed impermeabilizzato. Avrà un ulteriore manto di copertura, a protezione di eventuali rischi di possibili infiltrazioni, eseguito in lamiera grecate coibentate e sarà completamente rifinito con pezzi speciali. Tali strutture inclinate saranno studiate per sostenere l'impianto fotovoltaico completamente rivolto a sud. Un muretto perimetrale sviluppato sul bordo cornicione verrà costruito al fine di poter eseguire in totale sicurezza le opere di manutenzione in copertura (impianti antenne tv, fotovoltaico, ecc.) da parte di personale specializzato.

Le opere di lattoneria quali gronde, canali pluviali, converse, scossaline ed ogni altra opera analoga saranno realizzati in lega di alluminio tipo "Vestis" di adeguato spessore.

#### **Art. 8 – ISOLAMENTI ED IMPERMEABILIZZAZIONI**

La coibentazione della copertura sarà realizzata con pannelli EPS ad alta densità dello spessore di 10 cm più ulteriori sovrastanti pannelli in lamiera grecata coibentati con 10 cm di poliuretano. Le pareti perimetrali come già detto saranno coibentate utilizzando il blocco termo-acustico di 45 cm di spessore, mentre i muri tra le unità abitative ed i muri verso il vano scala saranno realizzati mediante paramento costituito da blocco termo-acustico di 12 cm più pannello in fibra minerale di 4 cm più ulteriore blocco termo-acustico di 10 cm di spessore (spessore totale 26 cm).

La coibentazione dei piani intermedi sarà assicurata da un getto di cemento cellulare o materiali equivalenti più tappetino acustico risvoltato sotto i battiscopa più pannello termico 3+3 a sostegno delle serpentine del riscaldamento a pavimento.

Tutte le superfici da impermeabilizzare saranno trattate con primer bituminoso idoneo alla successiva applicazione di fogli di guaine posati a caldo, doppi ed incrociati. In particolare l'impermeabilizzazione dei muri contro-terra sarà realizzata mediante la posa a caldo di uno strato di guaina bituminosa e di un successivo pannello di protezione della stessa con rotoli di PVC bugnato pesante o con materiali equivalenti a scelta della D.L.

L'impermeabilizzazione dei balconi e dei terrazzi sarà eseguita mediante la stesura, dopo l'esecuzione del massetto e prima della posa del materiale di finitura, di malta cementizia bi-componente impermeabilizzante o materiale equivalente.

#### **Art. 9 – INTONACI ESTERNI – RIVESTIMENTI FACCIATE**

Gli intonaci esterni (ove previsto) saranno eseguiti mediante apposite malte tradizionali o premiscelate fibrato e rasanti o materiali equivalenti.

Successivamente saranno tinteggiati con colori da definirsi a cura dell'impresa venditrice. Parte delle facciate sarà rivestita con materiali ceramici italiani di prima qualità, seguendo il disegno ed i colori neutri dettati dalla D.L., rivolti a definire un'estetica complessiva moderna e gradevole dell'immobile.

## **Art. 10 – SOGLIE E DAVANZALI**

I davanzali interni saranno realizzati in granito italiano dello spessore di cm 3 lavorati con bisello superiore e inferiore.

I davanzali esterni delle finestre saranno realizzati sempre in granito italiano spessore cm 5 lavorati costa piana con bisello superiore ed inferiore.

Infine le soglie esterne delle porte saranno realizzate in granito italiano spessore cm 3 lavorati costa piana con bisello superiore ed inferiore.

Saranno impiegate trame e colori neutri a discrezione della Direzione Lavori.

## **Art. 11 – PARAPETTI**

I parapetti dei balconi e dei terrazzi saranno realizzati parte in cemento armato, parte in pannelli di vetro fumè antinfortunistico.

Il parapetto della scala interna comune sarà in ferro.

## **Art. 12 – PARETI INTERNE**

Le tramezze interne di ogni singola proprietà saranno eseguite in blocchi Ytong ad altre prestazioni acustiche opportunamente intonacate su entrambi i lati, rappresentando una soluzione tecnologica innovativa a pieno spessore, che crea una migliore continuità di materiale della stratigrafia muraria.

## **Art. 13 – SCALE**

Le scale saranno costruite in cemento armato, rivestite con alzate e pedate in piastrelle di gres porcellanato di prima qualità e di marca italiana.

I pavimenti degli ingressi comuni, i pianerottoli ed i battiscopa saranno realizzati con lo stesso materiale della scala. Le ringhiere e i mancorrenti ove necessario saranno realizzati in ferro verniciato di fattura richiamante l'intero complesso a scelta della direzione lavori.

## **Art. 14 – INTONACI INTERNI**

Tutte le superfici dei locali interni, tranne quelli eseguiti con murature e calcestruzzo a facciavista, saranno intonacati con uno strato di malta premiscelata a base di calce e cemento tirata al frattazzo e rasate con pastina a base gesso; i locali bagni e le cucine saranno invece intonacate a civile con arricciatura di calce tirata al fino su sottostante rinzaffo di malta a base di calce e cemento.

## **Art. 15 – PAVIMENTI**

I camminamenti esterni comuni saranno realizzati con pavimentazione in cls tipo autobloccante posato su letto di sabbia; la rampa di accesso alle autorimesse così come l'area di manovra comune saranno realizzati con battuto di cemento elicotterato lisciato con finitura al quarzo grigio.

I pavimenti delle parti comuni e delle parti abitabili private quali i soggiorni, cucine, camere, bagni, corridoi e disimpegni saranno realizzati con piastrelle di gres porcellanato di prima qualità e di marca italiana, aventi formato e colori a scelta della parte acquirente, posate su idoneo sottofondo autolivellante con posa in diagonale o normale a giunto aperto o chiuso a scelta dell'acquirente, completi di battiscopa in linea con i pavimenti forniti.

Dei materiali sopra menzionati i prezzi di listino saranno di 40,00 €/mq.

Tutte le pavimentazioni esterne saranno a scelta dell'impresa venditrice.

## **Art. 16 – RIVESTIMENTI**

I rivestimenti dei bagni e delle cucine saranno realizzati con piastrelle di ceramica italiana di prima qualità (esclusi listelli e decori) con formato, colore e modalità di posa a scelta della parte acquirente.

L'altezza del rivestimento sarà fino a cm160 per le cucine e fino a cm 220 per i bagni.

Tutti i rivestimenti saranno stuccati.

Dei materiali sopra menzionati i prezzi di listino saranno di 40,00 €/mq.

## **Art. 17 – BATTISCOPIA**

In tutti i locali della zona giorno e notte è previsto uno zoccolino in ceramica dell'altezza di cm 6-7 di tonalità in linea con i pavimenti forniti.

## **Art. 18 – TINTEGGIATURE INTERNE ALLE PARTI COMUNI**

Le tinteggiature interne saranno eseguite, per le superfici ad intonaco, con pitture lavabili di qualità colore bianco o pastello, con numero di mani atto ad ottenere una superficie coprente ed omogenea.

Le opere da fabbro saranno protette mediante l'applicazione di una mano di antiruggine e due mani di smalto con colore RAL da definire a discrezione della direzione lavori.

All'interno delle singole unità abitative non è prevista tinteggiatura, sarà a carico del cliente la decorazione delle parti private.

## **Art. 20 – SERRAMENTI ESTERNI LOCALE ABITAZIONE**

I serramenti esterni delle unità, di primaria marca costruttrice italiana, saranno in PVC dotati di vetro camera basso emissivo con profili e caratteristiche di spessore da stabilire in relazione alla normativa vigente (ex Legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni).

In particolare saranno doppiovetro 3+3, antisfondamento e con possibilità SicurBlock (a basamento) e zanzariere a richiesta dell'acquirente.

Per l'oscuramento saranno previsti avvolgibili in pvc di alluminio coibentato, a comando elettrico, di colore da definire la cui scelta sarà a cura della D.L.

I serramenti saranno in classe effrazione di tipo C2, spessore 76 mm o quanto dettato dalla normativa vigente. L'apertura di ogni serramento sarà del tipo triplice: ad anta, a vasistas e microcircolazione.

Le misure dei serramenti potranno subire variazioni rispetto a quelle di progetto, per esigenze di classe energetica e/o costruttiva, a discrezione della direzione lavori.

## **Art. 21 – PORTONCINO D'INGRESSO**

I portoncini di accesso agli alloggi saranno del tipo blindato con anima metallica con serratura a cilindro europeo classe 3 e specchiatura interna ed esterna rivestita da pannelli in noce nazionale o similare a scelta della direzione lavori, completi di controtelaio in lamiera pesante, para aria, apertura controllata, pomolo fisso esterno, spioncino, ferramenta interna ed esterna in alluminio bronzato, al prezzo di fornitura di 800,00 €/cad. I portoncini saranno isolati sia a livello termico che acustico con materassino coibente di idoneo spessore, forniti da primaria marca costruttrice italiana.

## **Art. 22 – PORTONE AUTORIMESSA**

I portoni delle autorimesse interrato con accesso dalla corsia comune saranno del tipo basculante a contrappeso a molle, eseguite in lamiera grecata zincata e verniciata con colore a scelta della direzione lavori, montate su telaio in acciaio fissato mediante zanche o/e tasselli alle pareti dei box.

Saranno completi di robusta ferramenta di sostegno, maniglie e serratura tipo Yale con predisposizione per l'apertura elettrica.

#### **Art. 23 – PORTE INTERNE**

Le porte interne delle singole unità abitative saranno montate su controtelaio in abete, saranno di tipo tamburato a scelta della parte acquirente al prezzo in fornitura di 400,00 €/cad.

#### **Art. 24 – PORTE PIANO INTERRATO**

Le porte di comunicazione tra la zona compartimentata delle autorimesse ed i locali comuni saranno di tipo REI 120 antincendio o quanto previsto in relazione alla normativa vigente.

Le porte cantina saranno in lamiera coibentata.

#### **Art. 25 – FINESTRE ESTERNE AL PIANO INTERRATO VERSO LE BOCHE DI LUPO**

Le finestre dei locali interrati ove previste saranno in PVC rinforzato con fibre di vetro con apertura a vasistas, complete di guarnizioni di tenuta in gomma, robusta ferramenta di sostegno e vetrocamera.

#### **Art. 26 – IMPIANTO ELETTRICO, CITOFOONICO E TELEFONICO**

Sarà realizzato a perfetta regola d'arte e in conformità alle norme CEI.

Sarà realizzato completamente sottotraccia (tranne che per i locali interrati) in tubo isolante in PVC liscio o corrugato. Le scatole di alloggiamento degli apparecchi, di derivazione ecc., saranno in PVC, incassate nella muratura, di adeguate dimensioni.

Ogni alloggio sarà dotato di:

Apparecchiature modulari per il comando e il prelievo di energia, da incasso, marca BTICINO serie LIVING NOW o similari, complete di placche in tecnopolimero a scelta della direzione lavori.

N.1 Centralino posto immediatamente a valle della fornitura ENEL e ubicato nel locale interrato, completo di interruttore magnetotermico-differenziale ad uso generale ed un interruttore di protezione della propria linea cantina/garage.

N.1 Centralino generale, posto internamente all'alloggio nelle immediate vicinanze della porta di ingresso, di sezionamento e protezione completo di interruttore magnetotermico-differenziale atto a sezionare l'impianto elettrico per la linea di illuminazione e linea prese, nonché a servizio delle varie utenze.

N.1 Videocitofono in bianco/nero posto nell'ingresso dell'alloggio con comando apertura cancelletto pedonale privato o condominiale di ingresso.

N.1 Cronotermostato elettronico per la programmazione e regolazione della temperatura ambiente.

#### **Elenco delle apparecchiature nelle unità abitative:**

- nel soggiorno/ingresso con angolo cottura:

n. 1 pulsante con targa portanome al pianerottolo con suoneria interna;

n. 2 punti luce deviati a soffitto o parete;

n. 1 punto presa TV normalizzata;

n. 1 punto presa TV SAT diretta all'antenna;

n. 1 punto presa telefono;

n. 3 punti presa bipasso;

n. 1 presa schuko per lavastoviglie;

n. 1 presa schuko per forno;

n. 1 presa schuko per frigorifero;

n. 2 prese bipasso

n. 1 punto interrotto per linea cappa;  
 n. 1 presa schuko sopra il top cucina  
 n. 1 punto alimentazione per piano cottura ad induzione  
 - nel disimpegno notte:  
 n. 1 punto luce con accensione deviata o invertita a relè dalle stanze vicine  
 - nella camera da letto (matrimoniale):  
 n. 1 punto luce con due relè letto ed uno porta;  
 n. 1 prese bipasso;  
 n. 2 prese bipasso uso comodino;  
 n. 1 presa TV normalizzata;  
 n. 1 punto presa telefono;  
 - nella camera da letto (singola/doppia):  
 n. 1 punto luce con due relè letto ed uno porta;  
 n. 2 prese bipasso;  
 n. 1 presa TV normalizzata;  
 n. 1 punto presa telefono;  
 - nel bagno :  
 n. 2 punto luce semplici a parete o a soffitto;  
 n.2 prese di cui una bipasso ed una schuko per lavatrice  
 n.1 presa bipasso per specchiera;  
 - nel ripostiglio:  
 n.1 punto luce interrotto;  
 - nel balcone/terrazzo:  
 n. 1 punto luce semplice o deviato  
 compreso di plafoniera (corpo  
 illuminante scelto dalla direzione  
 lavori.  
 - nelle autorimesse private:  
 n. 1 punto luce semplice;  
 n. 1 presa da 16 A;  
 - nelle cantine e/o sgomberi:  
 n. 1 punto luce semplice;  
 n. 1 presa da 16 A;  
  
 - impianto antifurto:  
 sono comprese tutte le tubazioni e le opere murarie necessarie alla predisposizione di  
 impianto di allarme del tipo a sensori di apertura e rilevatori volumetrici.

## **Art. 27 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - CONDIZIONAMENTO**

Il confort abitativo è assicurato da un impianto autonomo per ogni appartamento con tecnologia a pompa di calore a basso consumo energetico che si occuperà sia del riscaldamento dell'unità (mediante impianti radianti a pavimento a bassa temperatura), sia della produzione di acqua calda sanitaria. Ogni impianto avrà un vano tecnico dedicato all'interno di ogni appartamento e una quota di pannelli fotovoltaici ad uso esclusivo posti in copertura che contribuiranno al fabbisogno energetico dell'immobile, riducendo al minimo i costi di gestione dell'unità immobiliare.

Non sarà prevista la rete gas, pertanto verranno ulteriormente ridotti i costi fissi ed i rischi intrinseci che comporta questo combustibile.

Sarà fornita la predisposizione di impianto di condizionamento nei soggiorni e nelle camere da letto.

Ogni unità avrà nel proprio vano tecnico la predisposizione di un armadietto per l'alloggiamento di batterie di accumulo (da acquistare separatamente) che andranno ad incrementare la quota di energia rinnovabile gratuita dell'appartamento.

Al termine dei lavori sarà rilasciata idonea certificazione attestante la conformità dell'esecuzione dell'impianto ai dettami della legge 37/08 e s.m.i..

## **Art. 28 – IMPIANTO IGIENICO SANITARIO**

### **- nel bagno:**

- un piatto doccia in ceramica dimensioni 70 x 90 , 80 X 80 o 80x100, miscelatore a incasso marca IDEAL STANDARD con doccetta a saliscendi, (box escluso); sifonato con chiusura a saltarello;
- un bidet di colore bianco marca IDEAL STANDARD serie “CONNECT” completo di gruppo rubinetteria marca NOBILI serie "NOBI" scarico sifonato con chiusura a saltarello;
- un vaso di colore bianco marca IDEAL STANDARD serie “CONNECT” completo di cassetta di risciacquo (con risparmio idrico) ad incasso di colore bianco, completo di coperchio e sedile in plastica pesante;
- attacco acqua calda e fredda e scarico per lavabiancheria;
- rubinetto di intercettazione e chiusura acqua calda e fredda;

### **- nella cucina o angolo cottura:**

- per il lavello saranno installati gli attacchi per il gruppo miscelatore ad un'altezza dal pavimento di cm. 50 comprendente carico acqua fredda, calda e scarico;
- per la lavastoviglie sarà installato attacco acqua fredda sul fianco degli attacchi lavello, ad un'altezza dal pavimento di cm 50 completo di rubinetto porta gomma.
- per i fornelli sarà previsto n.1 presa per piano cottura ad induzione.

Al termine dei lavori sarà rilasciata idonea certificazione attestante la conformità dell'esecuzione dell'impianto ai dettami della legge 37/08 e s.m.i..

## **Art. 29– IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Il generoso impianto fotovoltaico che verrà realizzato in copertura contribuirà al fabbisogno di energia elettrica di ogni appartamento, riducendo al minimo i costi di gestione della palazzina. Sarà costituito essenzialmente dall'assemblaggio di più moduli fotovoltaici, i quali sfruttano l'energia solare incidente per produrre energia elettrica mediante effetto fotovoltaico, della necessaria componente elettrica (cavi) ed elettronica (inverter) ed eventualmente di sistemi meccanici-automatici ad inseguimento solare.

## **Art. 30 – IMPIANTO ASCENSORE**

L'edificio sarà dotato di impianto ascensore di tipo elettrico.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

### **ONERI A CARICO DEL COMPRATORE**

Sono a carico dell'acquirente gli oneri dovuti alle varie società erogatrici per gli allacciamenti alle reti dei vari servizi (Acque Potabili, Enel, Telecom) al momento della sottoscrizione dei contratti per l'installazione dei singoli contatori o apparecchi di funzionamento.

Si considerano inoltre a carico del compratore:

- I.V.A. di legge;
- Spese di rogito (compromesso preliminare e atto di vendita);
- Decorazioni interne.
- Preparazione, livellamento terreno, irrigazione automatica e semina dei giardini privati;
- Colonnine di ricarica elettrica degli autoveicoli (mentre è compresa la predisposizione dell'allacciamento della stessa).

Gli acquirenti si obbligano a rispettare le norme nell'eventuale subentro del contratto di assicurazione che il venditore stipulerà con società assicurativa (responsabilità civile, incendio).

L'impresa esecutrice si riserva il diritto di nominare l'amministratore per un periodo di anni 1 dalla data di fine lavori. Le spese per la redazione e registrazione del regolamento condominiale sono a carico dell'impresa venditrice.

### **CONDIZIONI GENERALI DI ESECUZIONE**

a) I lavori saranno condotti continuativamente dall'impresa esecutrice fino all'ultimazione dell'opera. Saranno possibili interruzioni a causa di forza maggiore o quando le condizioni atmosferiche sconsiglino il proseguimento dei lavori.

b) Eventuali varianti in corso d'opera richieste dagli acquirenti, sono ammesse solo per opere interne, dovranno essere approvate dalla direzione lavori e saranno quantificate dalla società venditrice che le realizzerà. Le spese extra, esecutive e professionali, saranno fatturate separatamente.

c) L'acquirente dovrà comunicare a tempo debito all'impresa le eventuali richieste di varianti interne, la definitiva disposizione di punti luce e prese o di altri terminali di impianti, nonché eventuali varianti alle finiture dell'alloggio.

d) L'impresa costruttrice si riserva la facoltà di apportare al progetto tutte le modifiche anche dimensionali che si rendessero necessarie sia per esigenze strutturali, tecniche ed estetiche, sia per adeguarlo alle norme amministrative o urbanistiche, fermo restando le caratteristiche originarie previste per le U.I. Dette modifiche non potranno ovviamente incidere in maniera sostanziale né qualitativamente né quantitativamente sulle singole unità immobiliari, e non dovranno determinare maggiori costi per gli acquirenti.

e) La scelta dei materiali, per motivi di organizzazione e responsabilità di cantiere, dovranno essere fatte esclusivamente dai fornitori indicati dalla parte venditrice.

Tutte le opere sopra citate e quelle eventualmente non espresse saranno eseguite secondo la buona tecnica edilizia e le disposizioni dettate dalla normativa di settore.