

**CAPITOLATO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO
RESIDENZIALE DI QUATTRO UNITA' ABITATIVE IN VIA CAMPAGNA
NEL COMUNE DI AFFI – LOTTO 58**

1 – ELEMENTI DIMENSIONALI

1.1 SUPERFICIE LOTTO Foglio n° 9 - Mappali n° 1521-1549-557

SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI

Superfici comprensive dei muri	Piano interrato	Rampa e area di manovra e disimpegno:	mq.
	Posto auto e cantina:	Appartamento A	mq.
		Appartamento B	mq.
		Appartamento C	mq.
		Appartamento D	mq.
Piano terra :	Area comune :	Area comune:	mq.
		Appartamento A	mq.
		Appartamento B	mq.
Piano primo	Area comune – scala pianerottolo:	Appartamento C	mq.
		Appartamento D	mq.
		Superficie porticati :	Appartamento A
		Appartamento B	mq.
Superficie balconi e terrazze		Appartamento C	mq.
		Appartamento D	mq.
Superfici giardini marciapiedi:		Appartamento A	mq.
		Appartamento B	mq.

2 – REQUISITI PRESTAZIONALI

2.1 EFFICIENZA ENERGETICA

2.1.1 Classe Energetica “A”

Il sistema edificio-impianti è stato progettato in modo da qualificare l'edificio in CLASSE ENERGETICA “A”, calcolata nel rispetto della normativa europea 2002/90/CE secondo i metodi del D. lgs. 192/2005 ss.mm.ii. E della L.R. 151/2011, e consente:

- un immediato e sensibile risparmio sui consumi di energia primaria
- un edificio che si mantiene meglio e che conserva il valore nel tempo
- una costruzione realizzata secondo le istruzioni di tecnici esperti nel settore energetico
- la garanzia dell'utilizzo di materiali certificati di prima qualità
- il rispetto dell'ambiente e la sua salvaguardia grazie alle emissioni ridotte

2.1.2 Requisiti prestazionali “attivi”

Predisposizione impianto di climatizzazione (riscaldamento invernale e raffrescamento estivo) ad alto rendimento predisposto per:

- gestione autonoma delle unità interne (comando, controllo e programmazione personalizzati) per garantire il massimo comfort ambientale)

2.1.3 Requisiti prestazionali “passivi”

Involucro dell'edificio (copertura, serramenti, partizioni orizzontali e verticali esterni) rispondenti ai requisiti prestazionali richiesti dalla normativa vigente in termini di risparmio energetico

2.1.4 Accorgimenti particolari

- Protezione termica integrale (isolamento tipo cappotto termico esterno) su tutte le murature esterne, spallette e architravi esterni dei serramenti e all'intradosso dei solai esterni (porticati, ingressi ecc...)
- Isolamento termico continuo ad altissima prestazione installato all'estradosso del solaio in legno di copertura

2.2 REQUISITI ACUSTICI

2.2.1 Facciata

Isolamento acustico di facciata secondo requisiti indicati nel DPCM 5/12/1997

2.2.2 Pavimenti

- Potere fono isolante di solaio tra distinte unità abitative secondo requisiti indicati nel DPCM 5/12/1997
- livello di rumore di calpestio tra distinte unità abitative secondo requisiti indicati nel DPCM 5/12/1997

2.2.3 Accorgimenti particolari

- Isolamento acustico effettuato con la tecnica del massetto galleggiante
- parete multistrato con isolamento termoacustico ad alta densità tra unità abitative contigue
- desolidarizzazione dei vari elementi costruttivi verticali e orizzontali
- impiego di apparecchiature tecnologiche di ultima generazione con basso livello di rumorosità e di funzionamento; impiego di tubazioni di scarico silenziate e fasciatura delle condotte con materiale elastico pesante;

2.3 PROTEZIONE ANTINCENDIO

2.3.1 Resistenza al fuoco delle strutture

- Solai e pareti: REI 60

3 – SISTEMI COSTRUTTIVI

3.1 OPERE STRUTTURALI

- 3.1.1 Generali
 - Il fabbricato verrà calcolato con struttura antisismica in muratura e cemento armato secondo le Norme Tecniche per le Costruzioni – D.M. 14 Gennaio 2008 e realizzarlo con calcestruzzo in opera a prestazione garantita UNI EN 206 -1; acciaio di armatura ad aderenza migliorata classe B450C
- 3.1.2 Fondazioni piano interrato
 - di tipo platea in cemento armato e impermeabilizzate
- 3.1.3 Solaio piano interrato
 - Solaio predalles
- 3.1.3 Telaio strutture
 - scheletro a setti murari e cemento armato in elevazione con travi cordolo di collegamento
- 3.1.4 Vespaio per pavimenti piano terra
 - battuto in conglomerato cementizio armato con rete elettrosaldata dello spessore di cm. 15.
- 3.1.5 Copertura inclinata non a vista
 - in tramezze e tavelloni, comprensiva degli sporti di gronda ancorata ai setti ed ai cordoli del telaio strutturale

3.2 MURATURE

- 3.2.1 Pareti esterne
 - Pareti esterne portanti in muratura con blocchi ad alta prestazione termica in laterizio alveolare dello spessore di cm. 30; isolamento termico esterno del tipo “a cappotto”, per uno spessore di cm. 14 – soffitti esterni spess. 6 cm; finitura ad intonachino vedi cap. 5,2 “pareti e soffitti esterni”
- 3.2.2 Pareti divisorie interne alle unità
 - In forati di laterizio, intonacate al civile con intonaco premiscelato a base di calce, spessore cm. 8/12
- 3.2.3 Pareti divisorie interrato
 - In forati di laterizio o in cemento, intonacate al civile con intonaco premiscelato a base di calce, spessore cm. 8/12

3.3 PAVIMENTI

- 3.3.1 Pacchetto pavimento alloggi
 - Composto da:
 - sottofondo termico sottopavimento tipo Polical
 - sistema di impianto di riscaldamento a pavimento con pannelli in EPS.

- massetto cementizio sabbia cemento, additivato con fluidificanti per il miglioramento delle caratteristiche di conducibilità termica del pavimento o sabbia cemento
- pavimento: vedi cap. 5,12 “Pavimenti interni”

3.3.2 Pavimento piano interrato

- massetto cementizio premiscelato
- pavimentazione al quarzo tipo industriale elicotterato

3.3.3 Pavimento rampa

- pavimentazione al quarzo con finitura spazzolata

3.4 COPERTURA

3.4.1 Tetto a falde inclinate

Copertura ad intradosso inclinato composto da:

- orditura di coperto in tramezze e tavelloni;
- isolante sottotegola di spessore secondo i calcoli del termotecnico.
- Isolamento termico sul solaio, soprastante i locali abitabili, in lana o EPS di spessore secondo i calcoli del termotecnico.
- manto di copertura costituito da tegole in cemento o similari, posate a secco e fissate con schiuma poliuretanica
- lattonerie in lamiera preverniciato spessore 6/10 mm. per canali, scossaline e pluviali discendenti

4 – PORTE E FINESTRE

4.1 SERRAMENTI ESTERNI

4.1.1 Sistemi di schermatura solare

- Le finestre e porte finestre saranno dotate di avvolgibili elettrici in PVC

4.1.2 Finestre e vetrate

- Telai termoisolanti in PVC rigido, finitura liscia bianco, tipo Internorm o similari, rinforzati con profili in acciaio zincato, ad alta efficienza di isolamento, ad una o più ante, per finestre e porte finestra, con guarnizioni di ritenuta termica ed acustica, completi di gocciolatoio in alluminio, aperture ad anta e apribile su almento una delle ante, maniglie in lega metallica, finitura acciaio satinato, completi di vetro camera a basso emissivo a triplo vetro rispondente alla normativa vigente
- vetrate ad anta apribile, in PVC rigido, finitura liscia bianco, tipo Internorm o similari, rinforzati con profini in acciaio zincato, ad alta efficienza di isolamento, con guarnizioni di ritenuta termica ed acustica, maniglione in lega metallica, finitura acciaio satinato, complete di vetro camera a basso emissivo a triplo vetro rispondente alla normativa vigente

4.1.3 Zanzariere

- Ad incasso del tipo a scomparsa

4.1.4 Portoncini ingresso alloggi

verticale/laterale, con frizione, premontate sui telai, con guide in alluminio

- Tipo blindato da esterni, costituiti da: rivestimento interno liscio in laminato, rivestimento esterno in Okumè o similari, dello spessore di mm. 15, a doghe orizzontali; maniglione sul lato esterno e maniglia apri porta da quello interno, in lega metallica finitura acciaio satinato; blindato di classe antieffrazione 3; serratura a doppia mappa, limitatore di apertura, spioncino grandangolare, lama parafreddo sul bordo inferiore e carenatura protettiva in acciaio plastificato su quattro lati esterni del battente; struttura in acciaio elettrozincato verniciato a polveri, con profili interni di rinforzo, nottolino a protezione dell'entrata della chiave e piastra protettiva del meccanismo della serratura, di tipo antitrapano coibentati con polistirolo ad alta densità, deviatore a due catenacci ed asta telescopica di chiusura con sei rostri fissi dal lato cerniere, completi di controtelaio da murare;

4.1.4 Garage

- Portoni basculanti, forati per ventilazione secondo normativa, con predisposizione motorizzazione

4.2 SERRAMENTI INTERNI

4.2.1 Porte interne alloggi

- Porte interne delle unità immobiliari con ante da cm. 80 x h. 210, tamburate cieche con guarnizioni in gomma applicate sulle batture perimetrali, impiallacciatura in laminato, maniglie in lega metallica, finitura acciaio satinato, cerniere tipo anuba.

4.2.2 Porte cantine piano interrato

- Porte interne delle cantine con ante da cm. 80 x h. 210, in lamiera applicate sulle batture perimetrali. Tipo NINZ leggere reversibili o similabili

4.2.3 Porte scala comune interrato e porte di accesso dal garage alla cantina

- Porte REI 60 o 120 (secondo indicazioni tecnico specializzato) tipo NINZ con ante da cm. 80 x h. 210, in lamiera applicate sulle batture perimetrali.

5 – MATERIALI DI FINITURA

5.1 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

5.1.1 Pavimentazione alloggi

In tutti gli ambienti abitativi del piano terra, esclusi i bagni:

- pavimento in gres porcellanato di 1° scelta,

posato normale con fuga; scelto dall'acquirente fra la campionatura predisposta dal costruttore, esclusivamente presso il fornitore della ditta venditrice.

5.1.2 Rivestimento

nei bagni:

- pavimento e rivestimento coordinato in monocottura o gres porcellanato per bagni di 1° scelta, posato normale a colla su massetto e sulle pareti intonacate, altezza massima del rivestimento cm. 240; scelti dall'acquirente fra la campionatura predisposta dal costruttore, esclusivamente presso il fornitore della ditta venditrice.

5.1.3 Pavimentazioni esterne

Nei portici, terrazze, balconi e posto auto coperto :

- pavimento in gres porcellanato di 1° scelta, posato normale con fuga; scelto dall'acquirente fra la campionatura predisposta dal costruttore, esclusivamente presso il fornitore della ditta venditrice. Dimensioni 20 cm x 40 cm oppure 30 cm x 60 cm

5.1.4 Zoccolino battiscopa

Negli ambienti interni sprovvisi di rivestimenti:

- battiscopa per interni in gres porcellanato o legno, compatibile con pavimento prescelto, dell'altezza di cm. 7, posato a colla con fuga, alle pareti intonacate

5.1.5 Pavimentazione scale comuni

- in marmo dello spessore di cm.3, tipo Trani o similari, con finitura superficiale antiscivolo

5.2 FINITURA DI PARETI E SOFFITTI

5.2.1 Esterni

- Le pareti esterne saranno finite, su rivestimento a cappotto, con trattamento ad intonaco minerale ai silicati a base di grassello di calce pigmentato con finitura protettiva nei colori di tonalità pastello chiaro
- gli sporti di gronda saranno finiti, su rivestimento a cappotto, con trattamento ad intonaco minerale ai silicati a base di grassello di calce pigmentato con finitura protettiva nei colori di tonalità pastello chiaro
- per quanto riguarda i colori saranno scelti dalla Direzione Lavori.

5.2.2 Interni

- Le pareti interne, ed i soffitti, esclusi quelli aventi struttura in legno a vista, saranno intonacati al civile con intonaco premiscelato a base di calce e verranno tinteggiati con idropittura semilavabile opaca, di alta qualità, applicata con due mani, su isolante di fondo, nelle tinte di tonalità chiara scelte dall'acquirente

5.3 OPERE IN PIETRA NATURALE

5.3.1 Esterni

- Tutti i fori saranno dotati di bancale, in marmo dello spessore di cm.6, tipo Trani o similari, con finitura levigata fine; i fori portafinestra ed il portoncino di ingresso, saranno dotati di soglia in marmo dello spessore di cm. 6, tipo Trani o similari, con finitura levigata fine

6 – SMALTIMENTO REFLUI E OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

6.1 OPERE DI FOGNATURA comprensiva di allacciamento al collettore pubblico, funzionanti

6.1.1 Collettori e manufatti

Per ciascun alloggio, secondo le prescrizione del gestore:
Acque meteoriche

- le acque piovane provenienti dalla copertura, come parte delle acque proveniente dalle pavimentazioni esterne, saranno raccolte e disperse nel sottosuolo dell'area verde;
- verrà posata, nel piano interrato, pompa di sollevamento delle acque piovane provenienti dalla rampa garage, che saranno raccolte e disperse nel sottosuolo dell'area verde;
- le acque piovane dei marciapiedi saranno smaltite superficialmente e disperse nell'area sistemata a verde

Acque nere e saponate

- le acque reflue degli alloggi verranno raccolte e convogliate in tubazioni interrate in PVC rigido, tipo SN2, dimensionate secondo il loro impiego; risulteranno tra loro collegate ed ispezionabili, in appositi pozzetti in calcestruzzo, attraverso tappi di ispezione a vite
- le acque nere, saranno scaricate dirattamente nel collettore di fognature pubblica della lottizzazione, mentre quelle saponate, di cucine, bagni e lavanderie, saranno preventivamente decantate in pozzetti degrassatori in calcestruzzo.

6.2 OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

6.2.1 Recinzioni ed accessi

- sarà realizzata la recinzione perimetrale dei fondi, con esclusione dei tratti ove già presente, con manufatto costituito da fondazione e zoccolo fuori terra in cls di cm 50;
- Sul fronte strada lo zoccolo sarà rivestito in pietra con sovrastante cancellata in ferro a disegno semplice, altezza 100 cm;
- sul rimanente perimetro del lotto e per la separazione dei due giardini, la recinzione sarà costituita da pannelli rigidi modulari con altezza 100 cm , in filo di acciaio zincato diametro 5

- mm, tipo rigifill colore grigia canna di fucile.
- sarà ricavato un accesso carraio, sul quale sarà installato un cancello a due ante, in acciaio zincato, realizzato con le medesime caratteristiche della recinzione, motorizzata.
- verrà realizzato un accesso pedonale comune e un accesso pedonale proprio per le unità abitative del piano terra, nel quale sarà installato un cancelletto, in acciaio zincato, realizzato con le medesime caratteristiche della recinzione, con comando elettrico di apertura.
- La recinzione metallica sarà decisa dalla D.L. Secondo quanto previsto dal Regolamento edilizio del Comune.

6.2.2 Pavimentazioni esterne

- marciapiede e zone pavimentate esterne, con battuto in conglomerato cementizio, armato con rete elettrosaldata dello spessore di cm. 12, su vespaio in ciottolo di cava dello spessore minimo di cm. 20, con finitura in ceramica gres di 1° scelta antisdrucchiolo.

7 – IMPIANTI ELETTRICI E ASSIMILATI

7.1 IMPIANTO ELETTRICO DI TIPO CIVILE SOTTO TRACCIA – LIVELLO 2

7.1.1 Alimentazione generale

Per ciascuna unità abitativa sarà predisposto l'allacciamento alla rete di distribuzione in bassa tensione.

7.1.2 Impianto di messa a terra

Ciascun alloggio sarà dotato di impianto di messa a terra, che sarà costituito da corda conduttrice orizzontale interrata, collegata ai disperosri di terra.

Quadro elettrico autonomo per ogni alloggio composto da differenziale linea luce suddivisa nei due piani e da differenziale di potenza con linea presa cucina FN giorno e FN notte.

7.1.4 Impianto citofonico

Per ogni ingresso pedonale, impianto citofonico con unità esterna composta da:

- pulsantiera esterna e cornetta interna, con comando apri cancello
- microfono altoparlante
- cassetta postale

7.1.5 Impianto TV digitale terrestre

Per ogni unità abitativa:

- impianto di ricezione TV per il segnale digitale terrestre compreso cassette derivazione e il necessario per la ripartizione.

7.1.6 Quadri elettrici

Per ogni unità abitativa:a:

- centralino generale, ubicato all'interno dell'alloggio, dotato di:
 - interruttori differenziali (protezione generale)
 - interruttori magnetotermici a protezione delle linee di illuminazione e prese poste nell'alloggio in numero adeguato per il funzionamento degli impianti elettrici e speciali.

7.1.7 Distribuzione elettrica

Per ogni unità abitativa:

- tubazioni in PVC corrugato antischiacciamento posate sottotraccia a parete e sotto pavimento
- cavi in rame isolato con guaina in PVC autoestinguente di sezione adeguata

7.1.8 Dotazioni standard

Per ogni unità abitativa:

- Soggiorno/Cucina/Ingresso:
 - n° 3 punto luce
 - n° 1 pulsante targa
 - n° 1 suoneria pz1
 - n° 2 punto pulsante tapparelle motorizzate
 - n° 6 punto comando
 - n° 1 punto termostato ambiente
 - n° 5 punto presa shuko
 - n° 4 punto presa 10/16
 - n° 1 punto presa rj45
 - n° 1 punto presa rj11
- Bagno 1:
 - n. 2 punti luce
 - n. 1 punti presa 10/16
 - n. 1 presa schuko
 - n. 1 punto termostato ambiente
 - n. 3 punto comando
- Disimpegno e ripostiglio:
 - n° 3 punto luce
 - n° 3 punto presa 10/16
 - n° 1 punto presa shuko
 - n° 1 punto interruttore bipolare
 - n° 2 punto comando
 - n° 1 punto termostato ambiente
 - n° 1 punto pulsante tapparelle motorizzate
- Bagno 2:
 - n° 2 punto luce
 - n° 2 punto presa 10/16
 - n° 3 punto comando
 - n° 1 punto termostato ambiente
 - n° 1 punto pulsante tapparelle motorizzate
- Camera matrimoniale:
 - n° 3 punto luce
 - n° 3 punto presa 10/16
 - n° 5 punto comando
 - n° 1 punto presa rj45
 - n° 1 punto termostato ambiente
 - n° 1 punto pulsante tapparelle motorizzate
- Cameretta:
 - n° 1 punto luce
 - n° 2 punto presa 10/16
 - n° 4 punto comando

- n° 1 punto presa rj45
- n° 1 punto termostato ambiente
- n° 1 punto pulsante tapparelle motorizzate
- Garage/cantina:
 - n° 2 punto luce
 - n° 1 punto presa 10/16
 - n° 2 punto comando
- Esterni
 - n° 2 punto luce
 - n° 2 punto presa 10/16
 - n° 2 calotta stagna
- Parti Comuni: frutti marca VIMAR modello PLANA colore BIANCO
 - n° 11 punti luce garage e giroscale
 - n° 10 punti comando
 - n° 5 punti presa 10/16
 - n° 4 punti lampada emergenza
 - n° 1 cancello motorizzato
 - n° 1 centralino parti comuni

frutti/placche: a scelta dell'acquirente tra le campionature predisposte dal costruttore

7.1.9 Illuminazione di sicurezza

Per ogni unità abitativa:

- n. 1 lampada nel soggiorno
- n. 1 lampada nel disimpegno notte

7.1.10 Impianto antintrusione

predisposizione di impianto per i seguenti apparecchi:

- predisposizione sirene di allarme interna ed esterna
- predisposizione sensori perimetrali
- predisposizione di pannello per centralina di gestione antifurto

8 – IMPIANTO TELEFONICO

8.1.1 Impianto telefonico

realizzazione di allacciamento telefonico, per un punto presa telefonico RJ11. nella zona giorno dell'alloggio, derivato dalla rete telefonica urbana.

9 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO

9.1.1 Impianto fotovoltaico

Impianto fotovoltaico della potenza nominate secondo progetto del Termotecnico, con moduli fotovoltaici made in Germany tipo Conergy Eco Pro da 250W, inverter tipo AB8 - modello PVI 4 2- TL-OUTD, monofase completo di quadri di interfaccia e protezione, allacciato alla rete elettrica – circa KW 1,80 cad.

10 – IMPIANTI MECCANICI

10.1 IMPIANTO IDRICO derivato dall'acquedotto, escluso il costo dell'allacciamento di utenze

10.1.1 Impianto adduzione idrica

Per ogni alloggio:

- allacciamento dai contatori della rete di acquedotto pubblico, presente nella lottizzazione fino all'interno delle abitazioni

10.1.2 Scarichi

Per ogni alloggio:

- tubazioni di scarico, realizzate in polietilene silenziato
- allacciamento alla rete di fognatura privata all'interno dei lotti comprensivo di pezzi speciali e sifoni
- sfiati di ventilazione delle tubazioni di scarico, dei servizi e delle cucine, uscenti sotto gronda o in copertura con cappelli parapiovvia

10.1.3 Canne di esalazione cucine

Per ogni alloggio:

- canna di espulsione fumi (piano cottura), munita alla base di innesto a T realizzata in polipropilene autoestinguente sfociante sulla copertura

10.1.4 Impianto idrico per esterni

Per ogni alloggio:

- numero due rubinetti per esterni in posizione da concordare

10.2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

10.2.1 Impianto di riscaldamento

Per ogni alloggio impianto di riscaldamento autonomo a pavimento, funzionante con pompa di calore costituito da (mod. tipo BAXI):

- unità esterna inverter
- unità interna per l'impianto di riscaldamento a pavimento e per la produzione di acqua calda sanitaria, mediante accumulo.
- radiatore termoarredo elettrico aggiuntivo nei bagni
- regolazione temperatura ambiente con cronotermostato generale per accensione/spegnimento impianto interno alloggio
- termostati ambiente nei locali abitabili e nel bagno, con funzione di attenuazione

della temperatura ambiente secondo il livello 2

10.3 IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

10.3.1 Climatizzazione estiva

per ogni alloggio predisposizione di impianto di climatizzazione, secondo progetto del Termotecnico, costituito da:

- n. 2 attacchi per split interni

10.4 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

10.4.1 Impianto idrico sanitario cucina/bagno

Per ogni alloggio:

- tubazioni di alimentazione idrica tipo multistrato, derivate dalle colonne montanti principali, complete di adeguato rivestimento coibente
- attacchi di acqua fredda e calda per le apparecchiature del bagno
- attacchi di acqua fredda e calda per il livello cucina
- doppia adduzione (acqua fredda/calda) per lavastoviglie

10.4.2 Integrazione impianto di produzione acqua calda sanitaria

Per ogni alloggio:

- predisposizione per posa pannello solare, per la produzione di acqua calda sanitaria (pannello a carico dell'acquirente)

10.4.3 Impianto idrico sanitario lavatrice

Per ogni alloggio:

- doppia adduzione (acqua fredda/calda) per lavatrice e lavella

10.4.4 Sanitari bagno

per ogni alloggio, a scelta tra le alternative campionate predisposte dal costruttore, i seguenti apparecchi sanitari, con rubinetterie monocomando cromate Grhoe Eurosmart, marca Ideal Standard modello NEW TESI :

- n. 1 vaso sospeso con cassetta ad incasso
- n. 1 bidet sospeso
- n. 1 lavabo sospeso
- n. 1 piatto doccia in ceramica, dimensioni cm. 100 x 80, con miscelatore monocomando da incasso forniti direttamente dall'idraulico

10.4.5 Altre alimentazioni

Per ogni allaggio:

- predisposizione di allacciamento esterno per impianto di irrigazione giardino
- n. 2 rubinetti porta gomma da incasso a muro, per gli spazi esterni

11 - PIANTUMAZIONE

11.1 Piantumazione

In ogni porzione di giardino saranno posizionati:
- lungo il fronte strada arbusti (tipo biancospino, lauroceraso e oleandro) secondo progetto;

12 – OPERE NON PREVISTE

12.1 Variazione al presente Capitolo

diverse tipologie di materiali od opere, rispetto a quelle previste dal presente Capitolato, dovranno essere preventivamente quantificate e concordate economicamente tra gli acquirenti ed il costruttore.

11.2 Costi di allacciamenti per utenze

su indicazione degli enti gestori dei servizi pubblici saranno predisposti gli allacciamenti per: energia elettrica, acqua, GSE, telefono e millesimi condominiali. I relativi contributi per gli allacciamenti e per il calcolo dei millesimi condominiali verranno anticipati in una unica soluzione dall'impresa costruttrice, alla quale verranno rimborsate le spese sostenute da parte degli acquirenti.

11.3 Opere escluse

Sono da intendersi escluse dal prezzo di vendita degli alloggi quelle occorrenti per:

- semine di prato
- opere di giardinaggio in genere
- apparecchi illuminanti interni ed esterni
- impianto anti intrusione
- split interni per la climatizzazione estiva
- impianto di irrigazione
- ogni altra opera non espressamente prevista nel presente capitolato

Le caratteristiche previste per l'impianto di riscaldamento sono da ritenersi vincolanti per tipologia, mentre la

potenzialità della pompa di calore da installare, sarà quella necessaria per il raggiungimento della qualificazione energetica proposta, a seguito dei calcoli che saranno eseguiti dal termotecnico incaricato.

Il costruttore e la Direzione Lavori si riservano la facoltà di apportare, al presente capitolato, le modifiche ritenute necessarie per esigenze costruttive, o di coerenza progettuale/architettonica, o normativa, garantendo comunque soluzioni di equivalente qualità.

Tutti gli allacciamenti alle varie utenze saranno a carico dell'acquirente.