

## **PRESCRIZIONI DI CAPITOLATO**

***riguardanti le opere edilizie ed impiantistiche per la costruzione di edificio condominiale a destinazione residenziale da realizzarsi a Manta in via Luigi Burgo, su area di P.R.G.C. denominata 02RQR01***

### **ART.1 - GENERALITÀ**

La TRE C MANTA s.r.l., con sede legale a Manta (CN), in via Galimberti n°50, di seguito denominata impresa, eseguirà, secondo i canoni della "regola d'arte", indistintamente tutte le opere, provvedendo a tutti i lavori e le forniture occorrenti per dare la costruzione ultimata, come meglio specificato di seguito e sui disegni allegati, avvalendosi di proprie maestranze e/o di altre imprese o fornitori d'opera, ma rispondendo nei confronti della parte acquirente della corretta esecuzione delle opere.

### **ART.2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE**

L'intervento prevede la realizzazione di n°27 unità abitative divise in due corpi scala, costituenti unico edificio condominiale, all'interno dell'area denominata 02RQR01 nel vigente P.R.G.C. del Comune di Manta. Il fabbricato sarà caratterizzato da numero 3 piani fuori terra ospitanti le unità residenziali, oltre ad un piano interrato dove verranno realizzate le cantine, le autorimesse ed i necessari locali tecnici.

La composizione interna di ogni unità sarà definita sulla base dei disegni tecnici comunali allegati al permesso di costruire, salvo differenti soluzioni richieste di volta in volta dai singoli acquirenti in sede di sottoscrizione di preliminare di vendita.

Le opere costituenti le singole unità possono riassumersi a titolo esemplificativo come di seguito, salvo più precise indicazioni leggibili più avanti o nei disegni: fondazioni nastriformi in cemento armato, strutture portanti verticali e orizzontali, compreso il solaio dell'ultimo piano caratterizzante la copertura, in cemento armato (a seconda del piano gli orizzontamenti potrebbero essere in getto "pieno" ovvero in latero-cemento), murature esterne di tamponamento, tramezzi interni e divisori realizzati in laterizi opportunamente isolato ove necessario, intonaci interni ed esterni di tipo premiscelato, pavimenti e rivestimenti interni ed esterni in gres o in legno, gronde e lattonerie, serramenti interni in legno tamburato e serramenti esterni in legno, vetri, davanzali, soglie, scale, impianto elettrico, video-citofonico, televisivo, canalizzazioni telefoniche, impianto idro-sanitario, smaltimento acque bianche e nere, impianto di riscaldamento e raffrescamento, impianto di ventilazione meccanica controllata con deumidificazione, impianto ascensore, impianto fotovoltaico, sistemazioni esterne.

### **ART. 3 - FONDAZIONI**

Le fondazioni saranno caratterizzate da una maglia di travi in calcestruzzo armato, poggiate su terreno riconosciuto idoneo dall'ingegnere calcolatore: da dette travi spiccheranno i pilastri, i muri ed i setti anch'essi in calcestruzzo armato.

## **ART. 4 - STRUTTURE PORTANTI VERTICALI ED ORIZZONTALI**

La struttura portante verticale sarà costituita da muri, setti e pilastri (quadrati, rettangolari o circolari) in cemento armato di adeguata sezione. Le strutture orizzontali saranno costituite da solai in latero cemento o solai "pieni" in c.a., di spessore adeguato su tutti i piani. I sovraccarichi di progetto saranno idonei alle vigenti normative in materia.

## **ART. 5 - COPERTURA**

La struttura portante della copertura verrà realizzata in calcestruzzo armato ed avrà andamento orizzontale: al di sopra verrà posizionato il necessario materiale coibente previsto dal progetto dell'involucro, oltre allo strato impermeabilizzante previa formazione delle pendenze con getto di calcestruzzo non strutturale. Verrà inoltre realizzata una struttura leggera metallica con il solo scopo di ospitare l'impianto fotovoltaico condominiale: i moduli saranno posati su lamiera grecata. Tutte le lattonerie (gronde, faldali, discese, ecc.) saranno realizzate in lamiera verniciata.

La potenza dell'impianto fotovoltaico sarà determinata dal tecnico progettista dell'impianto termico al fine di rispettare i requisiti di risparmio energetico derivanti dalle vigenti normative in materia.

## **ART. 6 - MURATURE ESTERNE DI TAMPONAMENTO, DIVISORIE ED INTERNE**

Le murature di tamponamento esterne saranno a "cassavuota" e formate da paramento interno e paramento esterno in blocchi in laterizio forati da 12 cm. Tra i due paramenti dovrà essere inserito l'isolante di spessore e densità adeguate in modo da rispettare le caratteristiche indicate all'interno del progetto dell'involucro edilizio, oltre ad uno strato di "barriera al vapore" al fine di evitare la formazione di condensa interstiziale: sul lato interno del paramento esterno verrà inoltre realizzato un rinzafo con malta di calce. Per evitare la formazione di ponti termici la cortina esterna dovrà coprire i pilastri perimetrali e la struttura delle solette per uno spessore minimo di 3 cm per quanto riguarda il laterizio e di cm 5 per quanto riguarda l'isolante.

I tramezzi interni di divisione tra i vari ambienti saranno formati da muricci in mattoni forati disposti di coltello da cm 8 o 12 successivamente intonacati.

Le murature di divisione delle autorimesse e delle cantine verranno realizzate in blocchi di cemento facciavista aventi spessore 8 o 12 cm.

## **ART. 7 - INTONACI INTERNI ED ESTERNI**

Tutti i locali di abitazione saranno intonacati con prodotti a base calce e verranno successivamente rifinite con lisciatura utilizzando prodotti a base calce e gesso. Le pareti che dovranno essere rivestite con materiale ceramico non verranno rifinite con la lisciatura.

Le facciate esterne saranno intonacate con prodotti fibrorinforzati a base calce e cemento e verranno successivamente rifinite con prodotti di finitura idrofobizzati a base calce e cemento.

## **ART. 8 - CANNE, ESALAZIONI, TESTE DI CAMINO**

Le cucine saranno dotate di canna autonoma per l'esalazione dei vapori di cottura realizzate in materiale plastico. Tutte le canne di esalazione termineranno in camini singoli o collettivi realizzati sulla copertura.

## **ART. 9 - PAVIMENTI, RIVESTIMENTI INTERNI ED ESTERNI**

La tipologia delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni alle unità sarà la seguente:

- *per tutti i locali interni:*

Piastrelle in gres ceramico o monocottura, di qualsivoglia tipo e dimensione, purché non superiore al formato 80x80 cm, a scelta dell'acquirente fino alla concorrenza del valore di listino di euro 60,00 al mq.

Eventuali pose a disegno particolare o con decori, listelli, mosaico, nicchie o scelta di piastrelle di dimensioni particolarmente elevate o particolarmente ridotte saranno a carico dell'acquirente.

Potranno essere forniti per le camere da letto di ogni singola unità (in alternativa ai tipi precedenti) pavimenti in listoni di legno con finiture standard (larghezza indicativa 12 cm e lunghezza indicativa 1,00/1,60 m) fino alla concorrenza del valore di listino di euro 80,00 al mq.

- *rivestimenti bagni* (h 1,50 m su tutte le pareti e h 2,20 m nelle docce) *e cucina* (solo la parete attrezzata, h da 0,80 a 1,80 m): piastrelle di qualsivoglia tipo e dimensione a scelta dell'acquirente fino alla concorrenza del valore di listino di euro 60,00 al mq. Eventuali pezzi di decoro con prezzo "ad elemento" saranno a carico dell'acquirente. Nei bagni le porzioni di rivestimento di altezza fino a 1,50 m saranno rifinite con profili sottili in alluminio cromato o satinato.

- *Autorimesse e cantine:* il pavimento sarà caratterizzato da battuto di cemento lisciato.

- *Balconi e marciapiede:* piastrelle in gres ceramico o monocottura antigelivo e con caratteristiche tali da evitare lo scivolamento con pavimento bagnato, con soglia perimetrale in pietra o altro materiale a discrezione dell'impresa.

I pavimenti in ceramica saranno in materiale di prima scelta, il tutto secondo le campionature che l'acquirente potrà visionare nel magazzino che verrà indicato, nei vari tipi e colori.

Tutti i locali saranno dotati di zoccolino realizzato con lo stesso materiale del pavimento.

Le parti comuni esterne al piano terreno al di sopra del solaio delle autorimesse verranno pavimentate con masselli autobloccanti in cemento posati su sabbia.

## **ART. 10 - DAVANZALI, SOGLIE, SCALE E RINGHIERE**

I davanzali esterni e le soglie delle porte esterne saranno in pietra o materiale simile: in caso di utilizzo di pietre naturali lo spessore minimo sarà pari a 3 cm, mentre in caso di rivestimenti ceramici gli spessori saranno quelli standard previsti per il formato scelto.

Tutti i davanzali interni saranno in marmo o pietra levigata o fiammata, con bordi smussati, dello spessore minimo di cm 3.

Le scale verranno realizzate con alzate e pedate in pietra o marmo o materiale ceramico a scelta dell'impresa e saranno dotate di ringhiera metallica a semplice disegno ovvero di corrimano.

Le ringhiere dei balconi potranno essere in ferro, in acciaio inox oppure in vetro con elementi portanti metallici.

## **ART. 11 - SERRAMENTI, VETRI E PORTE**

I serramenti esterni saranno in legno con sezione minima e telaio pari a 68x77 mm con profilo fermavetro quadrato, e saranno completi di: triplici battute in "aria 12", due guarnizioni termiche in gomma sul telaio, terza guarnizione acustica sull'anta. Le guarnizioni montate saranno tipo "Denver" o similari costruite con mescole speciali garantite contro qualsiasi deformazione e perdita di elasticità. Il traverso inferiore del telaio avrà ampi fori di scarico per evitare l'assorbimento di acqua. La soglia inferiore sarà tipo "Personal-Maico" o similare a taglio termico in finitura grigia. La ferramenta di chiusura sarà ad espansione del tipo "Maico-Multimatic" o similare a scostamento 13. Le cerniere angolari saranno per le finestre a tazza a portata 130/160 kg con coperture in abbinamento alle maniglie, mentre per le porte saranno a doppio gambo registrabili. Le maniglie avranno comando tipo "DK serie Glasgow" o similare in finitura cromato satinato. I vetri saranno a singola camera del tipo 3+3.1/15 Gas Swiss / 3+3.1 con trattamento basso-emissivo o comunque con caratteristiche tali da rispettare le prescrizioni progettuali dettate dal progetto dell'involucro. I serramenti perimetrali apribili saranno dotati di avvolgibili elettrici realizzati in alluminio coibentato, installati in cassonetti anch'essi coibentati onde evitare la formazione di ponti termici.

Le porte interne saranno a pannellatura piena ed a un battente, con controtelaio in abete della larghezza del muriccio finito con l'intonaco o con il rivestimento in piastrelle.

I pannelli delle porte interne saranno ciechi, con rivestimento tamburato laccato di bianco o in essenza naturale. Il telaio sarà in legno laccato bianco o naturale: a tal proposito il costruttore indicherà presso il fornitore delle porte interne alcune tipologie, tra le quali sarà possibile scegliere a piacimento dell'acquirente.

L'eventuale scelta di prodotti diversi da quelli proposti dovrà essere concordata preventivamente e comporterà il pagamento dell'eventuale differenza di prezzo.

I portoni delle autorimesse saranno del tipo basculante manuale realizzate in lamiera di acciaio zincata.

La porta di ingresso di ogni appartamento sarà del tipo "portoncino blindato" con pannellatura verso il vano scala di colore bianco: il pannello verso l'abitazione potrà essere rifinito con la medesima finitura delle porte interne, con costo da determinare in fase di scelta delle porte interne dal fornitore.

## **ART. 12 - IMPIANTO IDROSANITARIO, ACQUE BIANCHE E NERE**

L'impresa provvederà alla fornitura, posa in opera e messa in funzione di tutti gli apparecchi igienico-sanitari e dei relativi accessori indicati sui disegni di progetto e curerà la perfetta efficienza e conservazione fino alla consegna dei fabbricati ultimati.

Le dotazioni saranno le seguenti:

- *per ogni bagno*: vasca in vetroresina o piatto doccia, lavabo, tazza wc e bidet di tipo sospeso o filo parete, attacco carico/scarico lavatrice (n°1 per ogni appartamento). Eventualmente l'attacco carico/scarico della lavatrice potrà essere spostato al di fuori del bagno concordandone la posizione con la parte acquirente.
- *per ogni cucina o soggiorno/cucina*: attacco carico/scarico lavello e attacco carico/scarico lavastoviglie.
- *per l'esterno*: un punto acqua fredda (solo carico) su ogni terrazzo (lungo il perimetro esterno del fabbricato).

Le ceramiche saranno di primaria marca (Ideal-Standard, Duravit o similari) con serie bianca. Per quanto non specificato l'impresa dovrà fornire tutti gli accessori, nessuno escluso, per la posa e il funzionamento dei suddetti apparecchi. Le rubinetterie saranno del tipo a miscelatore monocomando di primaria marca. Per la doccia si prevede un miscelatore meccanico "a 2 vie" per il collegamento di soffione e doccetta a parete.

Non è prevista né la fornitura né la posa in opera dei box doccia. Eventuali installazioni di mobili al posto di lavandini dovrà essere preventivamente concordata ed il relativo costo rappresenterà un extra.

L'impresa sarà tenuta a fare tutte le installazioni, i lavori e le provviste occorrenti per assicurare una perfetta distribuzione dell'acqua potabile a tutti gli apparecchi igienico-sanitari previsti, a partire dal contatore della Società Erogatrice, fino ai singoli rubinetti di erogazione, passando attraverso le cassette di contabilizzazione collocate nelle parti comuni.

Sono comprese le opere, anche se eseguite fuori dal lotto e ogni opera che si renda necessaria all'esecuzione dell'allacciamento.

Nelle cucine, così come in tutto il fabbricato, non è previsto l'utilizzo del gas metano.

L'impresa dovrà provvedere alle alimentazioni di acqua fredda di tutti i predetti apparecchi, alle diramazioni di acqua calda dalle posizioni previste dalla caldaia ai lavandini, lavabi, bidet, bagni, nonché all'allacciamento di tutti gli apparecchi e delle lavatrici con le colonne di scarico delle acque luride. Gli allacciamenti dei suddetti apparecchi alle colonne di scarico saranno eseguiti con tubi e pezzi speciali quali raccordi, manicotti, fusi, fissaggi, sifoni, ecc., in poliestere ad alta resistenza. Tutti gli scarichi delle cucine e dei servizi in genere saranno in "Geberit tipo silent" del diametro stabilito in funzione dei calcoli.

Nel locale tecnico l'impresa provvederà all'installazione di un addolcitore per la regolazione della durezza dell'acqua potabile.

## **ART. 13 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFREDDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA**

I dati di progetto per il dimensionamento dell'impianto sono:

Temperatura esterna - 8 °C - temperatura ambiente + 20 °C per riscaldamento invernale e + 26 °C per il raffrescamento estivo, come da vigente normativa.

Per il riscaldamento ed il raffrescamento verranno create 2 centrali termiche (1 per ogni scala) ospitanti le centraline, i serbatoi, gli accumuli inerziali ed ogni componentistica necessaria per il corretto funzionamento degli impianti: le unità esterne delle pompe di calore verranno installate a livello del piano interrato, lungo la corsia di ingresso e uscita dalle autorimesse.

Si prevede di installare pompe di calore aria/acqua, gestite da centralina con sistema "a cascata", modello tipo "Ariston - Nimbus EXT 150 M/T R32" o similare, in numero adeguato in riferimento al progetto redatto dal tecnico incaricato: questa soluzione rende possibile una gestione ottimale delle potenze impiegate grazie alla modularità del sistema, con conseguente risparmio in termini di consumi. Dal punto di vista gestionale il manutentore avrà inoltre la possibilità di accesso da remoto sia per il controllo del corretto funzionamento delle unità che per l'eventuale personalizzazione di parametri di regolazione.

All'interno di ogni unità residenziale i terminali dell'impianto saranno i pannelli radianti annegati nel pavimento (marca RDZ, Giacomini o similari) caratterizzati da strato isolante al di sopra del quale è accoppiato uno strato di materiale plastico bugnato per la posa del tubo in polietilene reticolato (diametro 16 mm) ricoperti da strato di Evoh per renderli impermeabili all'ossigeno. La disposizione del tubo avverrà in base a progetto redatto sulla base delle dispersioni di ogni singolo ambiente e ricavate dal progetto dell'involucro. I tubi saranno annegati in massetto di sabbia e cemento additivato (con materiale tipo MAPEI Mapescreed) per ridurre il tenore di acqua garantendo un minor ritiro in fase di asciugatura ed un miglior comportamento nei confronti delle deformazioni.

Si intende installare questo tipo di impianto (pavimento radiante) in quanto si può realizzare un profilo termico praticamente ideale, infatti:

- circa il 60% della produzione del calore risulta da irraggiamento, che garantisce un maggior comfort umano, in quanto viene avvertito direttamente,
- quanto più estesa è la superficie riscaldante, tanto inferiore è la temperatura dell'aria nell'ambiente, ottenendo grazie ai bassi gradienti termici di temperatura un movimento dell'aria con basse velocità (sull'ordine di 0,05-0,12 m/sec).

L'assenza di moti convettivi dell'aria non provoca trascinamento di polveri all'interno del locale ed il relativo insudiciamento delle pareti.

All'interno dei locali adibiti a bagno, oltre al riscaldamento di base con il sistema a pavimento radiante, è prevista l'installazione di un termo-arredatore elettrico.

La gestione delle temperature e dell'umidità interna ad ogni singolo appartamento saranno gestite da sonde ambiente interfacciate con centralina (1 per ogni unità dislocata in posizione definita dagli impiantisti).

Per aumentare il comfort abitativo verrà installato un impianto di ventilazione meccanica controllata ad altissima efficienza caratterizzato da unità di rinnovo aria con recupero di energia in pompa di calore reversibile (marca Zehnder, modello ComfoAir, o altro marchio/modello con caratteristiche similari) dotato di scambiatore di calore per recuperare parzialmente il delta di temperatura tra interno ed esterno (sia in positivo che in negativo). Dovendo lavorare anche in raffrescamento si procederà inoltre con l'installazione

di un deumidificatore (marca Zehnder, modello ComfoDew, o altro marchio/modello con caratteristiche simili): l'aria filtrata e deumidificata sarà distribuita in ogni ambiente tramite canalizzazioni sfocianti in bocchette (alcune di mandata ed altre di ripresa, in ugual numero) opportunamente dimensionate da tecnico competente in materia e posizionate in fase di tracciamento degli impianti con gli idraulici che le andranno poi ad installare.

Le frigorifiche (raffrescamento) e le caloriche (riscaldamento) consumate da ogni unità verranno contabilizzate attraverso i contabilizzatori installati per ogni unità in apposita nicchia realizzata nelle immediate vicinanze del portoncino di ingresso, sul pianerottolo condominiale. Il contabilizzatore misurerà anche i metri cubi di acqua fredda fornita ad ogni unità.

Per quanto riguarda l'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria verranno realizzati impianti autonomi mediante l'installazione di pompe di calore con accumulo in ambienti ricavati sui terrazzi (in particolar modo per l'installazione del serbatoio di accumulo). Le apparecchiature installate saranno marca Ariston, modello Nuos EVO o Nuos Split inverter, o altro marchio/modello con caratteristiche simili, con serbatoi di accumulo aventi volumetria variabile in rapporto alle dimensioni delle singole unità (volume minimo 150 litri).

## **ART.14 - IMPIANTO ELETTRICO, CITOFONICO, TELEVISIVO, CANALIZZAZIONI TELEFONICHE, BANDA ULTRALARGA**

L'impresa realizzerà tutti i lavori e le provviste occorrenti per la distribuzione dell'energia elettrica per l'illuminazione di ogni unità abitativa a partire dai vani contatori posti al piano interrato nel corridoio delle cantine o comunque in posizione indicata dalla e-distribuzione.

L'impianto di distribuzione della luce elettrica sarà costituito:

- a) dai contatori collocati come sopra specificato dalla Società erogatrice.
- b) dalle dorsali dai vani contatori sino ai quadri principali di ogni unità.
- c) dalle linee di derivazione interne.

Per ogni unità le linee del circuito principale a partire dal quadro dovranno essere in conduttori di rame elettrolitico, della sezione prescritta dalle norme CEI e dalla società erogatrice.

I punti di derivazione saranno costituiti da scatola in plastica murata fino a filo intonaco.

Le linee di derivazione saranno costituite da conduttori di rame elettrolitico, flessibili ed isolamento adeguato. Le sezioni saranno adeguate alla normativa vigente.

Tutte le linee e derivazioni dovranno essere eseguite in tubi di plastica pesante, incassati e di diametro tale da permettere la perfetta sfilabilità dei conduttori.

I conduttori verranno infilati nei tubi solamente dopo la posa degli stessi e ad avvenuta intonacatura delle pareti e ultimazione delle pavimentazioni, previa verifica dei passaggi prima della posa del pavimento radiante.

Gli ambienti (ove presenti) avranno le seguenti dotazioni:

- Garage: 1 punto luce, 1 presa 10/16 A (tipo bipresa).
- Cantina: 1 punto luce, 1 presa 10/16 A (tipo bipresa).
- Soggiorno: 1 punto interno videocitofono, 1 quadretto di comando e protezione [contenente almeno 1 interruttore autom. diff. generale 16 A, 1 interruttore autom. diff. generale 16 A (forza motrice), 1 interruttore autom. diff. generale 16 A (luce)], 2 punti luce deviati, 4 prese 16/10 A (tipo bipresa), 1 presa tipo schuko, 1 attacco telefono, 1 attacco termostato ambiente, 1 presa TV/SAT.
- Cucina: 1 presa aspiratore, 1 presa TV/SAT, 2 punti luce (parete e centro volta), 1 presa 16 A, 1 presa per ogni utenza/elettrodomestico (forno, lavastoviglie, frigorifero, piano ad induzione) comandata da interruttore bipolare (o eventuale interruttore autom. diff. posizionato nel quadro generale), 4 prese 10/16 A (tipo bipresa), 2 prese tipo schuko.
- Disimpegno: 1 punto luce a uno o due comandi a seconda delle dimensioni del locale, 1 presa 10/16 A (tipo bipresa).
- Camera/Studio: 1 punto luce deviato da due comandi, 6 prese 10/16 A (tipo bipresa), 1 presa telefono, 1 presa TV/SAT.
- Cabina armadio: 1 punto luce, 1 presa 10/16 A (tipo bipresa).
- Bagno: 2 punti luce (1 a parete e 1 a soffitto), 1 presa 10/16 A (tipo bipresa), 1 presa 16 A (tipo bipresa) comandata da interruttore bipolare per lavatrice (o eventuale interruttore autom. diff. posizionato nel quadro generale).
- Ripostiglio: 1 punto luce, 1 presa 10/16 A (tipo bipresa).
- Terrazzi: 1 o 2 punti luce deviati (a seconda delle dimensioni degli stessi) compresa la fornitura della plafoniera/applique, 1 prese 10/16 A (tipo bipresa).

In caso di unità dotate di unico ambiente soggiorno/cucina le dotazioni di capitolato saranno determinate dalla somma delle forniture dei 2 ambienti come sopra descritti.

Le 2 scale saranno dotate di antenna digitale terrestre e satellitare con centralino per le derivazioni in ogni singola unità.

L'impresa provvederà alla posa in opera delle necessarie predisposizioni per la futura installazione di un impianto antifurto in ogni appartamento: nello specifico si prevede di posizionare le guaine per i contatti "a sigaretta" sui serramenti perimetrali, contatti sui portoncini blindati, le guaine per i sensori volumetrici (1 per ogni ambiente) ed una guaina per la sirena esterna su terrazzo, con tutte le predisposizioni convogliate verso un unico punto, individuato di volta in volta a seconda della conformazione dell'appartamento, per la futura installazione della centralina.

Nel caso in cui le quantità di punti luce e/o interruttori e/o prese dovesse variare rispetto a quello previsto, l'impresa provvederà a fornire prima dell'inizio dei lavori un preventivo che si considererà accettato tramite il pagamento dello stesso.

Come previsto dalla vigente normativa in merito il fabbricato sarà predisposto per il collegamento alla banda ultralarga: nello specifico si prevede di creare il passaggio dall'esterno per l'installazione della fibra ottica



fino all'interno di ogni vano scala, per poi creare adeguati spazi installativi per l'alloggiamento dei cablaggi e delle apparecchiature necessarie per la distribuzione dei segnali, fino all'interno di ogni singola unità abitativa.

## **ART. 15 - SISTEMAZIONI ESTERNE e PARTI COMUNI**

Tutte le opere riguardanti la sistemazione delle aree esterne e delle parti comuni condominiali saranno eseguite dall'impresa, come risulta nei disegni di progetto. Dette opere comprendono in linea indicativa:

- Porzioni di pavimentazioni esterne al piano terreno in masselli autobloccanti in cemento o materiali alternativi valutati in sede di realizzazione;
- Rampe di ingresso e uscita dalle autorimesse caratterizzate da battuto in cemento opportunamente lavorato e rifinito per garantire la massima presa degli pneumatici durante le gelate invernali;
- Cancelli automatizzati installati in prossimità degli accessi alle rampe di ingresso e uscita alle autorimesse;
- Delimitazione delle aree cortilizie con recinzione metallica installata su muretti in c.a.;
- Installazione di cancelletto pedonale con serratura elettrificata;
- Reti di canalizzazione fognatura per la raccolta di acque piovane e nere;
- Canalizzazioni per il passaggio dei vari servizi fino al punto di consegna;
- Piantumazione delle aree verdi condominiali con realizzazione di impianto di irrigazione automatizzato.

## **ART. 16 - VARIANTI**

L'impresa è tenuta ad eseguire le variazioni introdotte all'interno delle unità dalle singole parti acquirenti, sempreché tali modifiche riguardino esclusivamente l'interno dell'unità abitativa, non comportino modifiche agli impianti comuni o alla struttura e siano consentite da qualsivoglia normativa e/o regolamento.

Esse potranno riguardare le forniture dei materiali di finitura, quali pavimenti, porte interne, servizi igienici, o eventuali spostamenti di partizioni interne.

Le varianti che comportino soltanto la posa o l'installazione di materiali o manufatti diversi da quelli di capitolato, e non incidano sui costi della posa in opera, saranno addebitate alla parte acquirente nei termini della differenza di costo del materiale, computata sulla base dei prezzi correnti o sul listino della ditta fornitrice.

Le modifiche che dovessero incidere sui costi di realizzazione (es.: tramezzature in variante, servizi, apparecchiature aggiuntive...) saranno oggetto di preventivazione da parte dell'impresa basandosi sui prezzi correnti di mercato.

Il pagamento delle migliorie in genere dovrà essere effettuato di volta in volta prima di procedere con i lavori o le forniture concordate.

L'impresa, per comprensibili problemi logistici e gestionali, non applicherà detrazioni di importi, su quanto pattuito, in caso di riduzione di quantità di opere e/o forniture volute dalla parte acquirente.

Le varianti scelte dall'acquirente andranno comunicate, concordate e valutate con un congruo anticipo rispetto alle lavorazioni da effettuare, poiché l'impresa, per motivi organizzativi potrà rifiutare l'esecuzione delle modifiche comunicate in ritardo.

L'impresa potrà effettuare modifiche sulle parti comuni ed esterne per scelte architettoniche di competenza della direzione lavori, sempre che non modifichino la consistenza delle singole unità. Le misure riportate negli elaborati grafici sottoscritti potranno subire lievi variazioni per questioni esecutive (passaggi impianti, coibentazioni, necessità costruttive, ecc...): tali modifiche non incideranno sul valore dell'immobile che è considerare "a corpo".

L'impresa non potrà richiedere indennità per eventuali variazioni migliorative introdotte dall'impresa stessa e non ordinate dalla parte acquirente.

Nel caso di varianti richieste dalla parte acquirente potranno verificarsi ritardi nella consegna dell'immobile dovuti alle tempistiche di fornitura dei materiali ovvero da una differente organizzazione delle maestranze: questi ritardi non causati dalla negligenza della parte venditrice non potranno essere contestati dai clienti anche nel caso in cui l'ultimazione dei lavori dovesse avvenire in seguito a quanto indicato nei singoli preliminari di vendita.