

R-TOWER

RICCIONE

VIALE GIOSUÈ CARDUCCI 9
RICCIONE (RN)

CAPITOLATO DI VENDITA

REST | GE

HOUSE FLIPPING IMMOBILIARE

RIGENERARE È LA NOSTRA NATURA

INDICE

1. Premessa
2. Accessi e sistemazioni esterne, pertinenze
3. Reti tecnologiche
4. Descrizione delle opere e delle strutture
5. Pareti divisorie tra alloggi, parti comuni e pareti interne
6. Finiture di facciata e isolamenti
7. Lattonerie e scarichi esterni
8. Impianto meccanico e sanitario
9. Impianto elettrico
10. Impianto fotovoltaico
11. Impianto cucina
12. Dotazioni, impianti, utenze comuni
13. Finiture previste
14. Tinteggiature
15. Serramenti interni ed esterni
16. Soglie e davanzali
17. Opere in ferro
18. Dotazioni bagni
19. Impresa esecutrice e varianti



1. Premessa

Il progetto R-Tower Riccione di Restage nasce dall'acquisizione dell'ex Hotel Pupa, situato in via Carducci n. 9 a Riccione (RM). L'intervento prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio per trasformarlo in un Condhotel, un innovativo modello di ospitalità che unisce residenze private (40% della superficie) e unità ricettive per affitti brevi in formula residence (60%).

L'immobile, in stato di deterioramento e basato su un concetto di ospitalità ormai superato, necessitava di una riqualificazione completa per adattarsi alle nuove esigenze del mercato turistico. Il nuovo progetto introduce un'offerta all'avanguardia, che combina il comfort residenziale con i servizi alberghieri in un ambiente dal design moderno e funzionale. La scelta di demolire e ricostruire l'edificio, anziché ristrutturarlo, ha permesso di ampliare la superficie utile di circa 200 mq, distribuendola su tre nuovi piani. Il progetto prevede la realizzazione di **6 appartamenti di proprietà e 9 unità ricettive**, non vendibili separatamente.

I bilocali e monolocali ad uso ricettivo saranno dotati di tutti i servizi alberghieri (cambio biancheria, pulizia, assistenza), e gli appartamenti di proprietà avranno la possibilità di usufruire di servizi alberghieri, personalizzati. Punto di prestigio del progetto sarà l'attico di lusso situato all'ultimo piano.

2. Accessi e sistemazioni esterne, pertinenze

L'accesso all'edificio avverrà tramite percorsi pedonali in autobloccanti, illuminati da **faretti a raso terra** lungo il vialetto d'ingresso. All'esterno del Condhotel sarà installata una **pulsantiera con campanelli** per i 6 appartamenti di proprietà, situati tra il quarto e il settimo piano.

Il **cancelletto pedonale** sarà apribile elettricamente dall'interno del condominio e l'accesso alla struttura avverrà tramite **strumento tecnologico dedicato**, oltre alla chiave tradizionale fornita agli utenti.

Ogni unità abitativa sarà dotata di **videocitofono e cassetta postale**. Le aree verdi condominiali saranno sistemate e gestite dall'hotel.

L'illuminazione dell'edificio sarà realizzata secondo il progetto approvato, con **lampade a basso consumo** comandate da una **cellula crepuscolare**, collegate al contatore generale condominiale.

3. Reti tecnologiche

L'immobile, di nuova costruzione, sarà dotato di **sottoservizi e reti tecnologiche di ultima generazione**, tra cui:

- Reti e impianti per l'**adduzione di acqua potabile**;
- Reti e impianti per la **fornitura e distribuzione di energia elettrica**;
- Reti e impianti per il **deflusso delle acque reflue** (acque nere e saponate);
- Reti e impianti per la gestione delle **acque meteoriche** (acque bianche);
- Reti e impianti di **telecomunicazione** (rame e fibra ottica);
- Impianti per la **ricezione dei segnali televisivi** (Digitale Terrestre).

Gli impianti saranno realizzati nel rispetto delle normative vigenti e in conformità alle disposizioni degli Enti di Distribuzione e del Comune di Riccione. Gli oneri di allacciamento alle reti di distribuzione saranno a carico dei rispettivi acquirenti.

4. Descrizione delle opere e delle strutture

L'edificio esistente sarà **demolito e ricostruito** nel rispetto della normativa vigente e in conformità al progetto approvato dal Comune.

Le **fondazioni** saranno realizzate su **pali di fondazione** per garantire la stabilità del terreno sottostante. La struttura portante sarà costituita da **intelaiatura in cemento armato**, con solai in **laterocemento**, il tutto progettato secondo i criteri della normativa sismica vigente.

Le **pareti di tamponamento** saranno realizzate in **termolaterizio tipo Poroton o similare** e completate esternamente con **isolamento a cappotto termico**.

5. Pareti divisorie tra alloggi, parti comuni e pareti interne

Le pareti divisorie tra gli alloggi e quelle tra le unità abitative e le zone non riscaldate saranno **coibentate termicamente e acusticamente con isolante in lana minerale ad alte prestazioni**.

A seconda delle esigenze progettuali, saranno realizzate con:

- **Muratura tradizionale con intonaco;**
- **Intelaiatura con profili metallici e rivestimento in lastre di cartongesso.**

Tutti gli interventi saranno eseguiti nel **pieno rispetto della normativa vigente** e conformi al progetto redatto da un tecnico abilitato.

6. Finiture di facciata e isolamenti

Trattandosi di una **nuova costruzione**, l'involucro edilizio sarà **coibentato con cappotto termoisolante**, di tipologia e spessore adeguati, garantendo il **raggiungimento della classe energetica A4**. La finitura sarà realizzata con **intonachino colorato in pasta**, con tonalità a scelta della **Direzione Lavori (D.L.)**.

I **solai di copertura e di pavimentazione** saranno anch'essi isolati con **lastre termoisolanti** di spessore adeguato, al fine di garantire il rispetto dei requisiti energetici richiesti. L'intero sistema sarà **impermeabilizzato con guaine** conformi alle specifiche del progettista.

7. Lattonerie e scarichi esterni

La **lattoneria di completamento della copertura** (pluviali, canali di gronda, ecc.) sarà realizzata in **lamiera preverniciata** con spessore **6/10 mm**, nelle sezioni e dimensioni adeguate. L'installazione comprenderà **elementi di sostegno e ritegno**, pezzi speciali e sigillature. **Il colore sarà scelto dalla Direzione Lavori**.

8. Impianto meccanico e sanitario

L'impianto idrico-sanitario sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polipropilene, con contatore divisionale posizionato in un apposito alloggiamento.

La distribuzione dell'acqua calda e fredda sarà realizzata con tubazioni in polietilene reticolato atossico, opportunamente coibentate e posate sottopavimento e incassate nelle pareti divisorie.

Gli scarichi saranno realizzati con tubazioni in PVC rigido, posate sottopavimento con giunti a bicchiere e guarnizioni. Nei bagni saranno installate unità premontate per WC e bidet, dotate di:

- Cassetta di risciacquo in polietilene (PE), fissata su telaio autoportante con supporti regolabili in altezza e orientabili.
- Isolamento anti-condensa con strato di polistirolo espanso.
- Dispositivo di comando frontale a doppia quantità, preimpostato in fabbrica.

BAGNO

- Attacco e scarico per lavabo (acqua fredda e calda) (esclusi lavabo, mobile e rubinetteria)
- Attacco e scarico per piatto doccia
- Attacco e scarico per vaso sospeso/filo muro
- Attacco e scarico per bidet sospeso/filo muro

CUCINA

- Attacco e scarico per lavello (acqua fredda e calda)
- Attacco per lavastoviglie (acqua fredda)

LAVANDERIA (eventuale)

- Attacco e scarico per lavabo (acqua fredda e calda) (esclusi lavabo, mobile e rubinetteria)
- Attacco e scarico per lavatrice (acqua fredda)

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di **riscaldamento** sarà **a pavimento** e prevede l'installazione di una **lastra in polistirene preformato**, protetta superiormente da un film protettivo accoppiato a caldo. Il sistema a bugne è progettato per **ottimizzare l'adesione del tubo** al massetto, garantendo una **maggiore efficienza termica**.

Sarà inoltre prevista una **striscia perimetrale in polietilene espanso a cellule chiuse**, con altezza adeguata, sollevabile e dotata di fascia autoadesiva su tutta la superficie posteriore.

L'impianto sarà centralizzato e alimentato da una **pompa di calore ad alta efficienza energetica**. La temperatura sarà regolata tramite **termostati ambiente**, con un dispositivo per ciascun appartamento, mentre la **ripartizione dei consumi** avverrà attraverso un **sistema di contabilizzazione del calore**.

L'**acqua calda sanitaria** sarà fornita da un **sistema centralizzato con accumulo**.

Nei bagni verranno installati **termoarredi in acciaio**, verniciati a polveri epossidiche per elettroforesi **RAL 9016**, caratterizzati da un design **semplice e moderno**, adattabile a qualsiasi stile di arredamento.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

L'impianto di raffrescamento prevede la **preinstallazione del sistema di climatizzazione con idrosplit**. L'intervento comprenderà:

- **Fornitura e posa delle scatole da incasso** per l'installazione dei terminali.
- **Rete di scarico condensa**.
- **Fornitura e posa delle tubazioni sottotraccia**, necessarie al funzionamento dell'impianto.
- **Installazione degli idrosplit**.

9. Impianto elettrico

L'impianto elettrico previsto a servizio delle unità immobiliari sarà realizzato secondo le **norme CEI 64-8** attualmente in vigore. In particolare, le **condutture delle distribuzioni primarie e secondarie** saranno posate **sottotraccia** all'interno delle singole unità immobiliari, comprese **autorimesse, cantine e locali accessori**, se presenti.

L'impianto elettrico sarà suddiviso in **circuiti di illuminazione e di forza motrice** per l'alimentazione delle prese elettriche d'utenza destinate a **piccoli e grandi elettrodomestici**. In particolare, le prese d'utenza saranno di tipo **italiana 1NPE 10A 230Vac** per i piccoli elettrodomestici e di tipo **universale (italiana/tedesca) 1NPE 10-16A 230Vac** per i grandi elettrodomestici (cucina, lavanderia, pulizia).

L'impianto elettrico installato all'interno delle unità immobiliari sarà **derivato da un quadro generale di distribuzione**, dal quale partiranno le condutture dei circuiti di illuminazione e forza motrice, come previsti nel progetto elettrotecnico. Il quadro generale verrà dimensionato per una **potenza impegnata/disponibile di 6 kW**, fornita dal distributore alla tensione di 230Vac - 50Hz.

Le apparecchiature di comando e le prese d'utenza, installate all'interno delle unità immobiliari, saranno di **BTicino o similare**, con **placche in tecno-polimero di colore bianco**.

L'impianto elettrico, previsto a servizio delle unità immobiliari, sarà costituito dalle **dotazioni minime impiantistiche di "Livello 1"**, previste dalla **Norma CEI 64-8 (2021)**, utilizzando **cavi di idonea sezione**, inseriti all'interno di **guaine, frutti e placche**, e comprenderà:

- **Predisposizione impianto di allarme** (contatti alle finestre, sensori volumetrici interni, centralina, ecc.);
- **Impianto di ricezione segnali TV-SAT**, completo di antenna;
- **Predisposizione fibra ottica**, come da **D.lgs. 207/21**;
- **Centralino e impianto citofonico**, con **targa retroilluminata con portanomi, cornetta interna (una per piano), suoneria elettronica e pulsante per apertura elettrica del cancello pedonale**.

Tabella Dotazioni Livello 1

Dotazione per ambiente		Punto presa	Punto Luce	Presenza TV	Presenza dati
Ingresso		1	1	-	1
Cucina		7	1	1	1
Soggiorno	8 m ² < A ≤ 12 m ²	4	1		
	12 m ² < A ≤ 20 m ²	5	1	1	1
	20 m ² < A	6	2		
Camere da letto	8 m ² < A ≤ 12 m ²	4	1		
	12 m ² < A ≤ 20 m ²	5	1	1	1
	20 m ² < A	6	2		
Studio	8 m ² < A ≤ 12 m ²	4	1		
	12 m ² < A ≤ 20 m ²	5	1	1	1
	20 m ² < A	6	2		
Lavanderia		3	1	-	-
Bagno		2	2	-	-
Corridoio	≤ 5 m	1	1	-	-
	> 5 m	2	2	-	-
Balcone o Terrazzo	A ≥ 10 m ²	1	1	-	-
Ripostiglio	A ≥ 1 m ²	-	1	-	-
Cantina o Soffitta		1	1	-	-
Giardino	A ≥ 10 m ²	1	1	-	-
Punto telefono/ dati	A < 50 m ²		1		
	50 m ² ≤ A < 100 m ²		2		
	A ≥ 100 m ²		3		
Numero di circuiti	A ≤ 50 m ²		3		
	50 m ² < A ≤ 75 m ²		4		
	75 m ² < A ≤ 125 m ²		5		
Illuminazione di sicurezza	A ≤ 100 m ²		1		
	A > 100 m ²		2		

I **frutti e le placche** saranno della marca **B-TICINO**, serie **colore bianco**. Il design presenta **linee precise e armoniose**, con un **linguaggio dinamico**. La **vista laterale** esalta il carattere distintivo, mettendo in evidenza un **caratteristico sottosquadra**, che crea una separazione visiva dal muro. Disponibile in **13 finiture differenti**, progettate per integrarsi in modo discreto ma con una **spiccata personalità** in qualsiasi ambiente.

I **frutti** avranno una **doppia finitura**:

- **Bianca** per i **comandi basculanti**.
- **Grigia** per i **comandi assiali**.

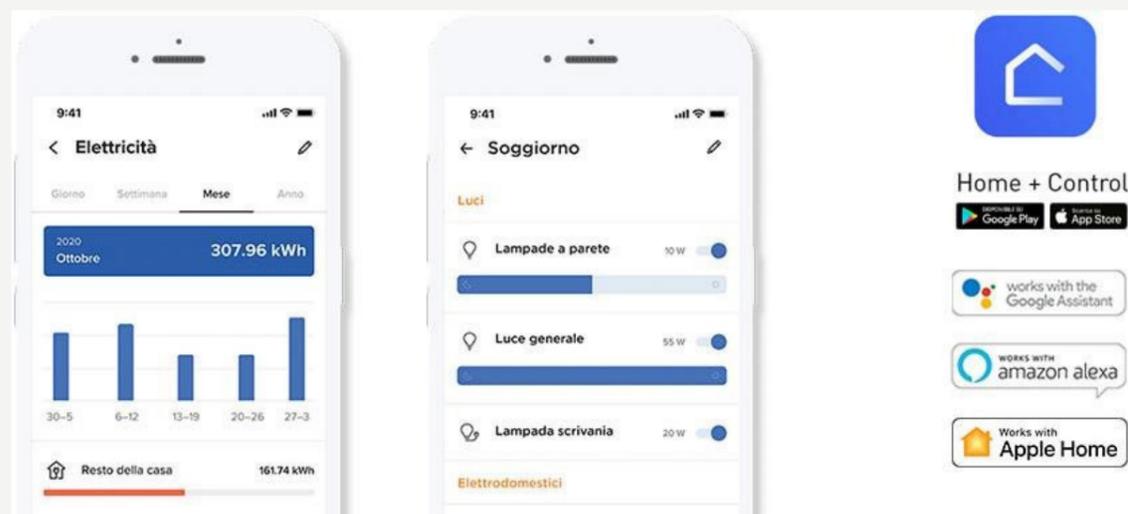
b ticino



Le **funzioni bianche**, disponibili con i tradizionali **comandi basculanti**, si adattano perfettamente a qualsiasi ambiente. **Installabili** in contesti residenziali, terziari, lavorativi o ospedalieri, rappresentano la soluzione dall'estetica più neutra e facilmente integrabile. La superficie è **lucida e perfettamente liscia**.

Le **funzioni grigie**, disponibili con **comandi assiali**, sono ideali per ambienti distintivi e di prestigio. Il comando assiale, con **LED centrale opzionale**, rende il punto luce **perfettamente piatto**, mentre la **finitura opaca** conferisce una piacevole sensazione vellutata al tatto.

Su richiesta, è possibile rendere la tua nuova **casa smart**.



OPZIONI DI COMANDO

Matix GO offre una gamma di opzioni di comando che vanno ben oltre il tradizionale interruttore. Con il **Comando Generale**, ad esempio, è possibile spegnere tutte le luci e abbassare tutte le tapparelle con un solo **clic**. Ma non è tutto: grazie al **Comando Vocale**, è possibile interagire con l'impianto attraverso il proprio assistente vocale preferito, come **Apple Siri, Google Home e Amazon Alexa**.

CONTROLLO DA SMARTPHONE

Con l'**App Home + Control**, Matix GO ti permette di avere il pieno controllo della tua casa direttamente dal tuo smartphone. Puoi visualizzare e controllare lo stato di luci, tapparelle e prese di energia ovunque ti trovi. E con la **Pianificazione Programmata**, puoi impostare l'attivazione automatica di luci e tapparelle in base alle tue esigenze, ad esempio per **simulare la presenza** quando sei in vacanza.

ILLUMINAZIONE E COMFORT: LA LUCE AL TUO SERVIZIO

Con Matix GO, puoi regolare l'illuminazione per ottenere il livello di comfort desiderato. Questo è possibile grazie al **Dimmer connesso**, ai comandi wireless associati e all'**App Home + Control**. E se desideri aggiungere un comando all'esterno, il **Comando Wireless IP55** è la soluzione ideale: funziona **senza batteria e senza necessità di cablaggio**.

GESTIONE DELLA TEMPERATURA E DEI CONSUMI ENERGETICI

Matix GO non si limita a luci e tapparelle. Con il nuovo **termostato connesso Smarther2**, puoi controllare la temperatura della tua casa anche da remoto. Inoltre, l'app ti permette di **monitorare i consumi elettrici** dei tuoi elettrodomestici, fornendo uno **storico dettagliato** e la possibilità di **scollegare il carico meno importante in caso di sovraccarico, evitando blackout**.

NOTA BENE

Rimane esclusa la **fornitura e posa dei corpi illuminanti interni ed esterni**.

A RICHIESTA

Eventuale impiego di **placche colorate o altra serie, comandi smart**.

10. Impianto fotovoltaico

L'impianto fotovoltaico, composto da **pannelli a celle fotovoltaiche** posizionati sia in **facciata** che sulla **copertura**, sarà installato sull'edificio per la produzione di energia solare. La potenza generata dai pannelli destinati agli appartamenti sarà utilizzata esclusivamente per i **sistemi di climatizzazione centralizzata** (riscaldamento e raffrescamento).

11. Impianto cucina

L'ambiente cucina sarà dotato di **predisposizione per la cappa di estrazione**, con **condotta di espulsione** in copertura per l'eliminazione dei fumi di cottura. Il **piano cottura** sarà predisposto per l'**induzione**.

Le **pareti attrezzate** delle cucine o degli angoli cottura includeranno un **attacco per acqua calda e fredda**, con **scarico in PVC** per il lavello.

12. Dotazioni impianti elettrici utenze comuni

Le **parti comuni condominiali**, quali l'**illuminazione delle aree esterne**, l'**automazione dei cancelli pedonali comuni** e le **utenze di forza motrice pertinenti**, saranno alimentate da un **contatore condominiale**. I relativi consumi e costi di allaccio verranno **ripartiti tra i condomini, i proprietari delle unità immobiliari e il Condotto**.

Gli impianti di **illuminazione delle aree comuni** saranno dotati di **apparecchi illuminanti** scelti dalla **Direzione Lavori** e comandati da:

- **Pulsanti luminosi a relè temporizzato**, per lo spegnimento automatico dei circuiti serali.
- **Interruttori crepuscolari**, per lo spegnimento automatico dei circuiti notturni.

13. Finiture previste

Il **capitolato** proposto include **materiali di alta qualità**, selezionati tra le migliori marche di ceramiche per **pavimenti e rivestimenti**. Per i rivestimenti è possibile scegliere tra **diversi motivi decorativi**, disponibili anche come **opzione extra**, per arricchire e personalizzare gli ambienti. È inoltre possibile richiedere una **posa differente** rispetto a quella prevista dal capitolato, con un **costo extra** pari alla differenza di prezzo rispetto alla posa standard.

Tutti i **battiscopa interni** saranno realizzati in **legno laccato bianco**, con un'altezza di **6 cm** o similare.

CERAMICHE PER PAVIMENTI

Gres porcellanato colorato in massa

- **Formati disponibili:** 60x60 cm e 30x60 cm
- **Colorazioni:** Diverse opzioni disponibili
- **Posa:** Dritta accostata con fuga minima di 2 mm

Gres porcellanato effetto legno

- **Formati disponibili:** 15x90 cm e 20x80 cm
- **Colorazioni:** Diverse opzioni disponibili
- **Posa:** Dritta



CERAMICHE RIVESTIMENTI BAGNI

Nei locali bagno, il **rivestimento** sarà realizzato lungo il **perimetro** fino a un'altezza di **1,20 ml**, mentre nella **zona doccia** raggiungerà i **2,00 ml**, con piastrelle di dimensione **20x50 cm o 20x60 cm**.

Le ceramiche proposte presentano **colori in armonia con i pavimenti**, consentendo di ottenere un effetto estetico uniforme anche sulle pareti. È possibile scegliere anche:

- **Ceramiche brillanti e vetrose**, con bordo leggermente spessorato, ispirate alle decorazioni delle antiche maioliche e rivisitate nel formato **20x50 cm**.
- **Ceramiche in gres porcellanato colorato in massa**, che riproducono la superficie della pietra, disponibili nel formato **20x50 cm**.
- **Ceramiche in gres porcellanato**, capaci di donare una personalità unica alle pareti di bagni e cucine, sviluppate nel formato **20x50 cm**.



14. Tinteggiature

Fornitura e posa di tinteggiatura interna bianca, applicata su tutte le superfici murarie. Il prodotto è **completamente naturale**, privo di derivati del petrolio e di sostanze allergeniche, garantendo un **habitat domestico sano ed equilibrato**.

Ogni singolo prodotto è **esente da emissioni di sostanze pericolose, irritanti o allergeni** (VOC = 0). La pittura sarà applicata in due mani:

- **Prima mano con pittura a spessore**.
- **Seconda mano con pittura naturale ad alta traspirazione**, a base di oli e resine vegetali, resistente alle muffe.

15. Serramenti interni ed esterni

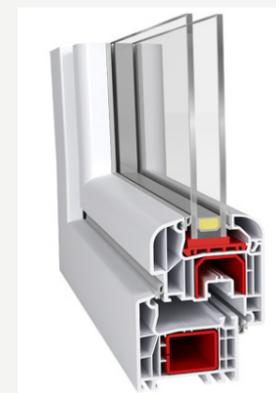
Il **portoncino d'ingresso** agli alloggi sarà del tipo **blindato**, con dimensioni **80/90x210 cm** ad un **battente, classe antieffrazione 3**, e sistema di chiusura con **cilindro ad alta sicurezza a profilo europeo**. Sarà dotato di **occhio magico, blocco di apertura, pannello interno dello stesso colore delle porte interne e pannello esterno laccato con colore RAL a scelta della Direzione Lavori**. Il **pomolo esterno** sarà in **metallo cromo satinato**, mentre lo **spazzolino parafreddo** sarà **regolabile**.

Le **porte interne** agli alloggi, di **colore bianco**, avranno dimensioni **70-80x210 cm** e saranno del tipo **tamburato liscio cieco**, con struttura in **legno rivestita in laminato antigraffio, cerniere a vista, coprifilo e telaio squadrati**. Saranno fornite con **maniglia in acciaio e serratura magnetica**. **A richiesta** sono disponibili modelli e colori differenti.

I **serramenti esterni**, finestre e portefinestre, saranno realizzati con **profilo in PVC a tre guarnizioni**, di colore **bianco liscio in massa**, caratterizzato da **elevate prestazioni termiche e acustiche**. Il profilo assicura **alta resistenza all'acqua e ai carichi del vento**, riducendo al minimo le dispersioni di calore e offrendo fino al **50% in più di isolamento termico** rispetto alle soluzioni standard. Il **rinforzo in acciaio** garantisce inoltre un'elevata **protezione contro le effrazioni**. La ferramenta sarà in **acciaio satinato**. Sarà prevista l'**apertura anta a ribalta**, mentre alcune aperture saranno predisposte per **apertura scorrevole**, al fine di limitare gli ingombri.

Le **ampie porte-finestre vetrate** avranno **apertura scorrevole** per ridurre l'ingombro interno delle ante.

Le **zanzariere** saranno **integrate direttamente nel telaio dell'infisso**, così da **minimizzarne il profilo e massimizzare l'ampiezza del vano finestra**.



16. Soglie e davanzali

Le **soglie** e i **bancali esterni** saranno realizzati in **cemento prefabbricato** o materiale simile.

All'interno degli appartamenti, la transizione tra pavimenti di **diversi materiali** sarà delimitata, se necessario, da un **coprigiunto in acciaio satinato**.

17. Opere in ferro

Se prevista, la **protezione dei contatori Enel** sarà garantita dalla **fornitura e posa in opera di armadietti con sportelli in alluminio zincato e verniciato**.

I **cancelli pedonali** saranno realizzati in **profilati di ferro**, con **design semplice, zincati e verniciati** nel colore scelto dalla **Direzione Lavori**.

Sul **perimetro del lotto** e lungo i **giardini privati** sarà installata una **recinzione in rete metallica plastificata**, fissata su **paletti metallici plastificati**.

18. Dotazioni bagni

Nella **dotazione del bagno tipo da capitolato** sono previsti **sanitari in ceramica bianca** (sospesi o a filo muro), forniti e posati.

Le **rubinetterie** saranno **coordinate tra bidet e lavabo**, mentre per la **doccia** sarà fornito un **miscelatore da incasso con asta doccia a muro**.

I **piatti doccia**, con **effetto pietra o resina**, saranno **antibatterici e antiscivolo**, con **spessore di 30 mm**, di **colore bianco** e disponibili nelle dimensioni **70x90 cm, 80x80 cm, 80x100 cm e 90x90 cm**.

La **fornitura e il montaggio del box doccia e dei mobili bagno** non sono inclusi.

SANITARI

- Bidet COMBIFIX ITALIA SOSPESO o similare
- Wc COMBIFIX ITALIA SIGMA 8 SOSPESO o similare
- Placca di scarico modello SIGMA 20 o similare
- Placca di scarico modello SIGMA 30 doppio tasto o similare
- Coprivaso slim o similare
- Piatto doccia, effetto pietra dimensioni cm 70x90, 80x80, 80x100 e 90x90
- Miscelatore lavabo
- Miscelatore bidet
- Set miscelatore doccia a incasso
- Asta doccia a muro 3 getti completa BM VENICE o similare



L'acquirente, a proprie spese ed esclusivamente per l'interno dell'unità immobiliare oggetto di compravendita, può richiedere varianti distributive, a condizione che siano consentite dalle normative edilizie e igienico-sanitarie vigenti.

La realizzazione di tali varianti sarà subordinata all'approvazione del Direttore dei Lavori, che, previo consulto con i tecnici preposti, ne verificherà la compatibilità strutturale, amministrativa e normativa.

Eventuali modifiche, variazioni o sostituzioni richieste dall'acquirente e difformi da quanto stabilito nel Capitolato dei lavori e nei disegni sottoscritti dalle parti contraenti saranno eseguite solo se comunicate in tempo utile, con conferma d'ordine firmata. Le eventuali variazioni saranno compensate solo per le quantità eccedenti il progetto, tenendo conto di una compensazione aritmetica per le eventuali quantità non eseguite o ridotte.

Le opere in variante saranno definite, sia sotto il profilo tecnico che economico, direttamente tra l'acquirente e l'impresa esecutrice, di seguito denominata "impresa". Prima dell'esecuzione, le opere in variante saranno oggetto di un preventivo preliminare, con indicazione del prezzo unitario e dell'ammontare presunto delle lavorazioni, da saldare all'ordine. Al termine dell'esecuzione, si procederà con misurazioni effettive in contraddittorio, applicando i prezzi unitari preventivati.

Qualora fosse necessario eseguire lavorazioni in variante con urgenza, verranno rispettati i tempi stabiliti dagli Enti competenti e i prezzi unitari saranno dedotti dal listino prezzi della Camera di Commercio di Bologna, in base al documento "Prezzi informativi delle Opere Edili in Bologna" relativo al periodo di esecuzione.

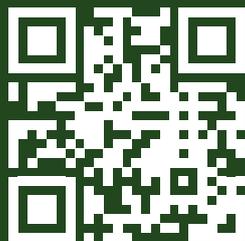
Per ragioni di responsabilità dell'impresa e di garanzia per l'acquirente, non è consentito all'acquirente di fornire e/o posare direttamente materiali e componenti della costruzione. Inoltre, è vietato all'acquirente impartire disposizioni dirette agli addetti ai lavori o accedere al cantiere senza l'accompagnamento della Direzione Lavori o di un tecnico incaricato dalla venditrice, identificato nel Capocommessa dell'impresa costruttrice.

NOTA BENE

Il presente **Capitolato** è da considerarsi **indicativo**, in quanto la **progettazione esecutiva è ancora in corso**. La **Proprietà** e la **Direzione Lavori (D.L.)** potranno apportare **modifiche necessarie in corso d'opera**, sia in relazione a esigenze di cantiere sopravvenute, sia per eventuali adeguamenti normativi, sia per cause commerciali non prevedibili, come la non reperibilità di determinati materiali.

In ogni caso, sarà garantito il **mantenimento dello standard qualitativo** descritto nel presente Capitolato.

Le **foto e i render** inseriti nel documento hanno **valore puramente indicativo**.



RESTAGE
HOUSE FLIPPING IMMOBILIARE

RESTAGE SRL | Via Tagliapietre 8 - 40123 Bologna | 051 6750342
P.IVA E COD.FISC 03616471201 - REA BO-533282 - PEC restage@pec.it - SDI X2PH38J
CAP. SOC. €1.500.000,00 int. Vers.