

## **PRESCRIZIONI DI CAPITOLATO**

***Riguardanti le opere edilizie ed impiantistiche per la costruzione di edifici residenziali da realizzarsi a Carignano in via Pasquale Nicola, all'interno del P.E.C. "ex lanificio Bona" sul lotto C2 del comparto 2.***

### **ART.1 – GENERALITÀ**

La ESCO SALUZZO s.r.l., con sede legale a Saluzzo (TO), in via Torino n°43/45, 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°8 unità abitative all'interno dell'area di P.E.C. denominato "ex Lanificio Bona" approvato dagli uffici tecnici comunali.

Le unità si eleveranno per due piani fuori terra, senza piano interrato.

La composizione interna di ogni unità sarà (salvo diversi accordi con i singoli acquirenti):

- Soggiorno, cucina, studio, autorimessa, cantina, ripostiglio e bagno oltre ad un disimpegno al piano terreno. Eventualmente la cucina ed il soggiorno potrebbero essere riuniti in un unico ambiente;
- N°2/3 camere da letto, ripostiglio, bagno e sottotetto non agibile (utilizzabile come locale tecnico) oltre a disimpegno, balcone e terrazzo al piano primo.

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 (platea), strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, copertura con struttura in cemento armato o legno e manto di copertura in tegole o lamiera, murature esterne di tamponamento, tramezzi interni e divisori realizzati in laterizi opportunamente isolato ove necessario, intonaci interni ed esterni di tipo tradizionale o premiscelato, pavimenti e rivestimenti interni ed esterni, canne, camini, gronde e lattonerie, serramenti interni in legno tamburato e serramenti esterni in legno o PVC, 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 meccanico controllato con deumidificazione, sistemazioni esterne (finitura marciapiede, muretto perimetrale con recinzione metallica, porzione di ingresso

carraio in autobloccanti, esclusa semina manto erboso per giardino e messa a dimora di siepi ed essenze arboree).

### **ART. 3 – FONDAZIONI**

Le fondazioni saranno caratterizzate da una piastra (platea) in calcestruzzo armato, la quale poggerà su terreno riconosciuto idoneo dall'ing. calcolatore. Dalla platea spiccheranno i pilastri anch'essi in calcestruzzo armato.

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

La struttura portante verticale sarà costituita da pilastri, quadrati, rettangolari o circolari, in c.a. 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 e legno. Il manto di copertura sarà costituito da tegole di primaria marca, ovvero da lamiera grecata. Tutte le lattonerie (gronde, faldali, discese, ecc.) saranno realizzate in lamiera verniciata.

Sulla copertura saranno inoltre installati i necessari pannelli fotovoltaici al fine di contenere i consumi energetici e rispettare quanto contenuto nelle vigenti normative. Le quantità di pannelli fotovoltaici verranno determinate in sede di richiesta di permesso di costruire al fine di rispettare le normative di volta in volta vigenti (per il presente progetto la potenza installata sarà pari a 6 kW).

### **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. L'involucro dovrà rispettare i requisiti idonei al raggiungimento della classe A.

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.

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

Tutti i locali di abitazione saranno intonacati con malta di calce su preparazione a base cementizia. Le pareti che dovranno essere rivestite con materiale ceramico verranno preparate con il rinzaffo di malta bastarda.

Le facciate esterne ed i muri delle autorimesse saranno intonacate con malta di calce su preparazione a base cementizia con finitura a frattazzo fine.

## **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 comignoli sul tetto ovvero in appositi sfiati realizzati mediante l'utilizzo di tegole speciali o comignoli in acciaio inox.

## **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 30x30, 33x33, 40x40, 30x60, 45x45, 60x60 cm, a scelta dell'acquirente fino alla concorrenza del valore di listino di euro 50,00 al mq.

Eventuali pose a disegno particolare o con decori, listelli, mosaico 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 di materiale da concordare fino alla concorrenza del valore di listino di euro 55,00 al mq.

- *rivestimenti bagni* (h 1,50 m e h 2,20 m nelle docce) *e cucina* (solo la parete attrezzata, h da 0,85 a 1,60 m): piastrelle di qualsivoglia tipo e dimensione a scelta dell'acquirente fino alla concorrenza del valore di listino di euro 50,00 al mq.

- *autorimesse:* il pavimento sarà caratterizzato da battuto di cemento lisciato ovvero verrà rifinito con piastrelle in klinker a discrezione della committenza.

- *Balconi e marciapiede:* piastrelle in gres ceramico o monocottura antigelivo.

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.

La porzione privata antistante l'autorimessa verrà pavimentata con elementi autobloccanti in cemento.

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

I davanzali esterni, le soglie delle porte esterne e le copertine saranno in serizzo grezzo o pietra naturale o marmo (solitamente pietra di Luserna), dello spessore minimo di cm 3.

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

La scala interna verrà realizzata con alzate intonacate e pedate in pietra o marmo a scelta dalla parte venditrice e sarà dotata di ringhiera metallica a semplice disegno: la parte acquirente potrà richiedere un materiale differente per le pedate ovvero rivestire con il medesimo materiale anche l'alzata pagando la differenza, concordandone in precedenza l'importo.

La scala interne non prevede l'installazione di ringhiere poiché a protezione verrà realizzato un parapetto in mattoni, intonacato e rifinito in sommità con copertina realizzata nello stesso materiale della scala.

Le ringhiere dei balconi saranno scelte dalla società ESCO SALUZZO s.r.l. in modo da uniformare tutti i fabbricati: queste potranno essere in ferro, in acciaio inox oppure in vetro.

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

I serramenti esterni saranno in PVC, da avvitare su controtelai in legno, con telaio a 5 camere e anta a 6 camere, e rispondenti alla normativa e ai calcoli della classe energetica di appartenenza.

I serramenti esterni saranno muniti di doppi vetri, di adeguato spessore, con trattamento basso-emissivo. Sarà garantita la perfetta tenuta del vetro camera alla polvere o alla condensa.

I serramenti saranno certificati e forniti da primaria ditta e saranno completi di accessori e ferramenta varia: le cerniere, in numero di due o tre per anta a seconda delle dimensioni del serramento, saranno robuste, in acciaio brunito o ottonato. Il portoncino d'ingresso sarà del tipo blindato, dotato di serratura triplice a doppia mappa con piastra d'acciaio, completo di controtelaio in metallo, con pannellatura interna liscia e pannellatura esterna anch'essa liscia ovvero con semplice disegno a scelta in accordo tra la committenza e la parte acquirente.

In alternativa l'impresa potrà prevedere di fornire serramenti in legno mantenendo le medesime caratteristiche termiche di quelli in PVC.

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: la parte acquirente potrà prevedere di installare porte del tipo scorrevole interno muro al posto delle porte a battente, senza costi aggiuntivi, laddove tecnicamente possibile.

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.

La porta dell'autorimessa sarà del tipo sezionale automatizzata, caratterizzata da pannelli in lamiera coibentata verniciata di colore bianco.

Tra autorimessa ed abitazione verrà installato un portoncino del tipo blindato, dotato di serratura triplice a doppia mappa con piastra d'acciaio, completo di controtelaio in metallo, con pannellatura interna liscia e pannellatura esterna anch'essa liscia.

## **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 fabbricato). Eventualmente l'attacco carico/scarico della lavatrice potrà essere spostato al di fuori del bagno concordandone la posizione con la parte acquirente.
- *per la cucina*: attacco carico/scarico lavello e attacco carico/scarico lavastoviglie.
- *per l'esterno*: un punto acqua (solo carico) al piano terra (lungo il perimetro esterno del fabbricato) ed uno al piano primo (sul terrazzo).

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. Il miscelatore della doccia sarà del tipo meccanico.

E' esclusa la fornitura e posa del lavello cucina e relativo rubinetto e del box doccia.

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: è escluso il contributo di allacciamento a contatore da versare alla Società Erogatrice che sarà a carico dell'utente o da rimborsare all'impresa.

Sono comprese le opere, anche se eseguite fuori dal lotto e ogni opera che si renda necessaria all'esecuzione dell'allacciamento. Lo stesso vale per l'impianto di distribuzione del gas che dovrà servire la caldaia e la zona cottura della cucina qualora la parte acquirente non decidesse di utilizzare piastre ad induzione magnetica.

E' escluso il contributo di allacciamento richiesto dalla Società Erogatrice dei servizi elettrici, telefonici, gas e quello di fornitura dei misuratori i quali verranno direttamente intestati agli utenti finali: qualora il pagamento venisse anticipato dalla parte venditrice, gli acquirenti dovranno rimborsare tali spese.

Per ogni unità l'impresa provvederà alla fornitura di una singola utenza per ogni fornitura.

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.

La società costruttrice provvederà ad installare un serbatoio di raccolta dell'acqua piovana nella zona antistante l'autorimessa con volume minimo pari a 3 mc.

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

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, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria all'interno della centrale termica verrà installato un generatore del tipo a pompa di calore inverter split aria/acqua (marca CLIVET, mod. unità sterna MDAN-YMi e unità interna SPHERA EVO ovvero macchinari con le medesime caratteristiche di altro marchio) per riscaldamento/raffrescamento monozona, con accumulo da 250 litri. L'unità interna sarà dotata di circolatore ad alta efficienza per il massimo risparmio energetico. Il funzionamento in fase di riscaldamento avverrà "in curva climatica" integrata tra la temperatura interna richiesta e quella rilevata dalla sonda esterna, mentre in fase di raffrescamento il funzionamento avverrà a "punto fisso".

I terminali dell'impianto saranno dei 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 all'abitazione sarà gestita da sonde ambiente interfacciate con centralina (una per ogni piano).

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 CLIVET, modello CPAIN-YIN o altro marchio con caratteristiche simili) dotato di scambiatore di calore per recuperare parzialmente il delta di temperatura tra interno ed esterno (sia in positivo che in negativo): 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 ai fini del bilanciamento) opportunamente dimensionate e posizionate.

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

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 dal vano contatore posto sulla strada di accesso agli elementi utilizzatori.

L'impianto di distribuzione della luce elettrica è costituito:

- A) da una nicchia per contatore collocata sulla strada di accesso come richiesto dalla Società erogatrice.
- B) dalle dorsali dal vano contatore sino al quadro principale.
- C) dalle linee di derivazione interne.

Le linee del circuito principale e 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 di adeguate alla normativa vigente.

I centri volta dovranno terminare in un gancio che possa permettere la sospensione dell'apparecchio di illuminazione e gli impianti luce saranno concordati con l'acquirente.

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.

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 videocitofono apri porte interno, 1 quadretto di comando e protezione [contenente 1 interruttore autom. diff. generale 16 A, 1 interruttore autom. diff. generale 16 A (forza motrice), 1 interruttore autom. diff. generale 16 A (luce)], 3 punti luce deviati, 4 prese 16/10 A (tipo bipresa), 1 attacco telefono, 1 attacco termostato ambiente, 1 presa TV.
- Cucina: 1 presa aspiratore, 1 presa TV, 2 punti luce (parete e centro volta), 1 presa 16 A, 1 presa forno/lavapiatti comandata da interruttore bipolare, 3 prese 10/16 A (tipo bipresa) posizionate a scelta dal cliente.
- Disimpegni: 1 punto luce a uno o due comandi, 1 presa 10/16 A (tipo bipresa).
- Camere/Studio/Sala da pranzo: 1 punto luce deviato da due comandi, 4 prese 10/16 A (tipo bipresa), 1 presa telefono, 1 presa TV.
- Primo bagno: 2 punti luce (parete e soffitto), 1 presa 10 A, una presa 16 A (tipo bipresa) comandata da interruttore bipolare (per lavatrice).
- Altri bagni e/o lavanderie: 2 punti luce (parete e soffitto), 1 presa 10 A.
- Ripostigli ed eventuali locali sottotetto non abitabili: 1 punto luce.
- Terrazzi: 2 punti luce deviati compresa la fornitura della plafoniera, 2 prese 10/16 A (tipo bipresa).

Il numero totale di punti luce e di prese potrà variare leggermente in base alla conformazione degli ambienti: entro una tolleranza di 15 punti aggiuntivi l'impresa non richiederà costi extra mentre nel caso di superamento di detto limite si applicheranno i prezzi forniti dalla ditta installatrice in seguito al tracciamento dell'impianto concordato con i clienti.

I portoncini pedonali di ingresso al fabbricato saranno dotati di apertura con serratura elettrica.

Ogni unità sarà dotata di supporto per sostegno con antenna TV posto sulla copertura.

All'ingresso verrà collegata una pulsantiera con risponditore, con placca metallica del tipo incassato, atta a contenere la targhetta, collegata con il citofono interno.

#### **ART. 15 - SISTEMAZIONI ESTERNE**

Tutte le opere riguardanti la sistemazione delle aree esterne, saranno eseguite dall'impresa, come risulta nei disegni di progetto. Dette opere comprendono:

- camminamenti dai portoncini di ingresso all'edificio e marciapiedi intorno all'edificio (larghezza minima 1 m);
- accesso all'autorimessa caratterizzato da portone sezionale automatizzato;
- delimitazione delle aree 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;
- sistemazione della porzione di viabilità privata.

Viene esclusa la sistemazione a verde delle aree private.

#### **ART. 16 - VARIANTI**

L'impresa è tenuta ad eseguire le variazioni introdotte dalla parte acquirente, sempreché tali modifiche riguardino esclusivamente l'interno dell'unità abitativa, non comportino modifiche agli impianti, alla struttura e siano consentite da qualsivoglia normativa.

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.

## **PRESCRIZIONI DI CAPITOLATO**

***Riguardanti le opere edilizie ed impiantistiche per la costruzione di edifici residenziali da realizzarsi a Carignano in via Pasquale Nicola, all'interno del P.E.C. "ex lanificio Bona" sul lotto C2 del comparto 2.***

### **ART.1 – GENERALITÀ**

La ESCO SALUZZO s.r.l., con sede legale a Saluzzo (TO), in via Torino n°43/45, 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°8 unità abitative all'interno dell'area di P.E.C. denominato "ex Lanificio Bona" approvato dagli uffici tecnici comunali.

Le unità si eleveranno per due piani fuori terra, senza piano interrato.

La composizione interna di ogni unità sarà (salvo diversi accordi con i singoli acquirenti):

- Soggiorno, cucina, studio, autorimessa, cantina, ripostiglio e bagno oltre ad un disimpegno al piano terreno. Eventualmente la cucina ed il soggiorno potrebbero essere riuniti in un unico ambiente;
- N°2/3 camere da letto, ripostiglio, bagno e sottotetto non agibile (utilizzabile come locale tecnico) oltre a disimpegno, balcone e terrazzo al piano primo.

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 (platea), strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, copertura con struttura in cemento armato o legno e manto di copertura in tegole o lamiera, murature esterne di tamponamento, tramezzi interni e divisori realizzati in laterizi opportunamente isolato ove necessario, intonaci interni ed esterni di tipo tradizionale o premiscelato, pavimenti e rivestimenti interni ed esterni, canne, camini, gronde e lattonerie, serramenti interni in legno tamburato e serramenti esterni in legno o PVC, 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 meccanico controllato con deumidificazione, sistemazioni esterne (finitura marciapiede, muretto perimetrale con recinzione metallica, porzione di ingresso

carraio in autobloccanti, esclusa semina manto erboso per giardino e messa a dimora di siepi ed essenze arboree).

### **ART. 3 – FONDAZIONI**

Le fondazioni saranno caratterizzate da una piastra (platea) in calcestruzzo armato, la quale poggerà su terreno riconosciuto idoneo dall'ing. calcolatore. Dalla platea spiccheranno i pilastri anch'essi in calcestruzzo armato.

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

La struttura portante verticale sarà costituita da pilastri, quadrati, rettangolari o circolari, in c.a. 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 e legno. Il manto di copertura sarà costituito da tegole di primaria marca, ovvero da lamiera grecata. Tutte le lattonerie (gronde, faldali, discese, ecc.) saranno realizzate in lamiera verniciata.

Sulla copertura saranno inoltre installati i necessari pannelli fotovoltaici al fine di contenere i consumi energetici e rispettare quanto contenuto nelle vigenti normative. Le quantità di pannelli fotovoltaici verranno determinate in sede di richiesta di permesso di costruire al fine di rispettare le normative di volta in volta vigenti (per il presente progetto la potenza installata sarà pari a 6 kW).

### **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. L'involucro dovrà rispettare i requisiti idonei al raggiungimento della classe A.

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.

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

Tutti i locali di abitazione saranno intonacati con malta di calce su preparazione a base cementizia. Le pareti che dovranno essere rivestite con materiale ceramico verranno preparate con il rinzaffo di malta bastarda.

Le facciate esterne ed i muri delle autorimesse saranno intonacate con malta di calce su preparazione a base cementizia con finitura a frattazzo fine.

## **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 comignoli sul tetto ovvero in appositi sfiati realizzati mediante l'utilizzo di tegole speciali o comignoli in acciaio inox.

## **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 30x30, 33x33, 40x40, 30x60, 45x45, 60x60 cm, a scelta dell'acquirente fino alla concorrenza del valore di listino di euro 50,00 al mq.

Eventuali pose a disegno particolare o con decori, listelli, mosaico 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 di materiale da concordare fino alla concorrenza del valore di listino di euro 55,00 al mq.

- *rivestimenti bagni* (h 1,50 m e h 2,20 m nelle docce) *e cucina* (solo la parete attrezzata, h da 0,85 a 1,60 m): piastrelle di qualsivoglia tipo e dimensione a scelta dell'acquirente fino alla concorrenza del valore di listino di euro 50,00 al mq.

- *autorimesse:* il pavimento sarà caratterizzato da battuto di cemento lisciato ovvero verrà rifinito con piastrelle in klinker a discrezione della committenza.

- *Balconi e marciapiede:* piastrelle in gres ceramico o monocottura antigelivo.

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.

La porzione privata antistante l'autorimessa verrà pavimentata con elementi autobloccanti in cemento.

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

I davanzali esterni, le soglie delle porte esterne e le copertine saranno in serizzo grezzo o pietra naturale o marmo (solitamente pietra di Luserna), dello spessore minimo di cm 3.

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

La scala interna verrà realizzata con alzate intonacate e pedate in pietra o marmo a scelta dalla parte venditrice e sarà dotata di ringhiera metallica a semplice disegno: la parte acquirente potrà richiedere un materiale differente per le pedate ovvero rivestire con il medesimo materiale anche l'alzata pagando la differenza, concordandone in precedenza l'importo.

La scala interne non prevede l'installazione di ringhiere poiché a protezione verrà realizzato un parapetto in mattoni, intonacato e rifinito in sommità con copertina realizzata nello stesso materiale della scala.

Le ringhiere dei balconi saranno scelte dalla società ESCO SALUZZO s.r.l. in modo da uniformare tutti i fabbricati: queste potranno essere in ferro, in acciaio inox oppure in vetro.

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

I serramenti esterni saranno in PVC, da avvitare su controtelai in legno, con telaio a 5 camere e anta a 6 camere, e rispondenti alla normativa e ai calcoli della classe energetica di appartenenza.

I serramenti esterni saranno muniti di doppi vetri, di adeguato spessore, con trattamento basso-emissivo. Sarà garantita la perfetta tenuta del vetro camera alla polvere o alla condensa.

I serramenti saranno certificati e forniti da primaria ditta e saranno completi di accessori e ferramenta varia: le cerniere, in numero di due o tre per anta a seconda delle dimensioni del serramento, saranno robuste, in acciaio brunito o ottonato. Il portoncino d'ingresso sarà del tipo blindato, dotato di serratura triplice a doppia mappa con piastra d'acciaio, completo di controtelaio in metallo, con pannellatura interna liscia e pannellatura esterna anch'essa liscia ovvero con semplice disegno a scelta in accordo tra la committenza e la parte acquirente.

In alternativa l'impresa potrà prevedere di fornire serramenti in legno mantenendo le medesime caratteristiche termiche di quelli in PVC.

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: la parte acquirente potrà prevedere di installare porte del tipo scorrevole interno muro al posto delle porte a battente, senza costi aggiuntivi, laddove tecnicamente possibile.

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.

La porta dell'autorimessa sarà del tipo sezionale automatizzata, caratterizzata da pannelli in lamiera coibentata verniciata di colore bianco.

Tra autorimessa ed abitazione verrà installato un portoncino del tipo blindato, dotato di serratura triplice a doppia mappa con piastra d'acciaio, completo di controtelaio in metallo, con pannellatura interna liscia e pannellatura esterna anch'essa liscia.

## **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 fabbricato). Eventualmente l'attacco carico/scarico della lavatrice potrà essere spostato al di fuori del bagno concordandone la posizione con la parte acquirente.
- *per la cucina*: attacco carico/scarico lavello e attacco carico/scarico lavastoviglie.
- *per l'esterno*: un punto acqua (solo carico) al piano terra (lungo il perimetro esterno del fabbricato) ed uno al piano primo (sul terrazzo).

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. Il miscelatore della doccia sarà del tipo meccanico.

E' esclusa la fornitura e posa del lavello cucina e relativo rubinetto e del box doccia.

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: è escluso il contributo di allacciamento a contatore da versare alla Società Erogatrice che sarà a carico dell'utente o da rimborsare all'impresa.

Sono comprese le opere, anche se eseguite fuori dal lotto e ogni opera che si renda necessaria all'esecuzione dell'allacciamento. Lo stesso vale per l'impianto di distribuzione del gas che dovrà servire la caldaia e la zona cottura della cucina qualora la parte acquirente non decidesse di utilizzare piastre ad induzione magnetica.

E' escluso il contributo di allacciamento richiesto dalla Società Erogatrice dei servizi elettrici, telefonici, gas e quello di fornitura dei misuratori i quali verranno direttamente intestati agli utenti finali: qualora il pagamento venisse anticipato dalla parte venditrice, gli acquirenti dovranno rimborsare tali spese.

Per ogni unità l'impresa provvederà alla fornitura di una singola utenza per ogni fornitura.

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.

La società costruttrice provvederà ad installare un serbatoio di raccolta dell'acqua piovana nella zona antistante l'autorimessa con volume minimo pari a 3 mc.

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

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, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria all'interno della centrale termica verrà installato un generatore del tipo a pompa di calore inverter split aria/acqua (marca CLIVET, mod. unità sterna MDAN-YMi e unità interna SPHERA EVO ovvero macchinari con le medesime caratteristiche di altro marchio) per riscaldamento/raffrescamento monozona, con accumulo da 250 litri. L'unità interna sarà dotata di circolatore ad alta efficienza per il massimo risparmio energetico. Il funzionamento in fase di riscaldamento avverrà "in curva climatica" integrata tra la temperatura interna richiesta e quella rilevata dalla sonda esterna, mentre in fase di raffrescamento il funzionamento avverrà a "punto fisso".

I terminali dell'impianto saranno dei 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 trascinarsi 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 all'abitazione sarà gestita da sonde ambiente interfacciate con centralina (una per ogni piano).

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 CLIVET, modello CPAIN-YIN o altro marchio con caratteristiche simili) dotato di scambiatore di calore per recuperare parzialmente il delta di temperatura tra interno ed esterno (sia in positivo che in negativo): 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 ai fini del bilanciamento) opportunamente dimensionate e posizionate.

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

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 dal vano contatore posto sulla strada di accesso agli elementi utilizzatori.

L'impianto di distribuzione della luce elettrica è costituito:

- A) da una nicchia per contatore collocata sulla strada di accesso come richiesto dalla Società erogatrice.
- B) dalle dorsali dal vano contatore sino al quadro principale.
- C) dalle linee di derivazione interne.

Le linee del circuito principale e 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 di adeguate alla normativa vigente.

I centri volta dovranno terminare in un gancio che possa permettere la sospensione dell'apparecchio di illuminazione e gli impianti luce saranno concordati con l'acquirente.

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.

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 videocitofono apri porte interno, 1 quadretto di comando e protezione [contenente 1 interruttore autom. diff. generale 16 A, 1 interruttore autom. diff. generale 16 A (forza motrice), 1 interruttore autom. diff. generale 16 A (luce)], 3 punti luce deviati, 4 prese 16/10 A (tipo bipresa), 1 attacco telefono, 1 attacco termostato ambiente, 1 presa TV.
- Cucina: 1 presa aspiratore, 1 presa TV, 2 punti luce (parete e centro volta), 1 presa 16 A, 1 presa forno/lavapiatti comandata da interruttore bipolare, 3 prese 10/16 A (tipo bipresa) posizionate a scelta dal cliente.
- Disimpegni: 1 punto luce a uno o due comandi, 1 presa 10/16 A (tipo bipresa).
- Camere/Studio/Sala da pranzo: 1 punto luce deviato da due comandi, 4 prese 10/16 A (tipo bipresa), 1 presa telefono, 1 presa TV.
- Primo bagno: 2 punti luce (parete e soffitto), 1 presa 10 A, una presa 16 A (tipo bipresa) comandata da interruttore bipolare (per lavatrice).
- Altri bagni e/o lavanderie: 2 punti luce (parete e soffitto), 1 presa 10 A.
- Ripostigli ed eventuali locali sottotetto non abitabili: 1 punto luce.
- Terrazzi: 2 punti luce deviati compresa la fornitura della plafoniera, 2 prese 10/16 A (tipo bipresa).

Il numero totale di punti luce e di prese potrà variare leggermente in base alla conformazione degli ambienti: entro una tolleranza di 15 punti aggiuntivi l'impresa non richiederà costi extra mentre nel caso di superamento di detto limite si applicheranno i prezzi forniti dalla ditta installatrice in seguito al tracciamento dell'impianto concordato con i clienti.

I portoncini pedonali di ingresso al fabbricato saranno dotati di apertura con serratura elettrica.

Ogni unità sarà dotata di supporto per sostegno con antenna TV posto sulla copertura.

All'ingresso verrà collegata una pulsantiera con risponditore, con placca metallica del tipo incassato, atta a contenere la targhetta, collegata con il citofono interno.

#### **ART. 15 - SISTEMAZIONI ESTERNE**

Tutte le opere riguardanti la sistemazione delle aree esterne, saranno eseguite dall'impresa, come risulta nei disegni di progetto. Dette opere comprendono:

- camminamenti dai portoncini di ingresso all'edificio e marciapiedi intorno all'edificio (larghezza minima 1 m);
- accesso all'autorimessa caratterizzato da portone sezionale automatizzato;
- delimitazione delle aree 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;
- sistemazione della porzione di viabilità privata.

Viene esclusa la sistemazione a verde delle aree private.

#### **ART. 16 - VARIANTI**

L'impresa è tenuta ad eseguire le variazioni introdotte dalla parte acquirente, sempreché tali modifiche riguardino esclusivamente l'interno dell'unità abitativa, non comportino modifiche agli impianti, alla struttura e siano consentite da qualsivoglia normativa.

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.