

**CAPITOLATO DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE  
DI UNA PALAZZINA IN PESCHIERA BORROMEO –  
VIA MATTEOTTI / VIA DIAZ**

**E**

**RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE**

## Sommario

1)PREMESSA .....	4
2)PROGETTO .....	4
3)SCAVI .....	4
4)STRUTTURE.....	4
5) MURATURE ESTERNE ED INTERNE .....	5
6) IMPERMEABILIZZAZIONE E COPERTURE .....	5
7) ISOLAMENTI TERMICI .....	6
8) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI.....	6
8.1- I sottofondi dei vari ambienti saranno così realizzati: .....	6
8.2-Balconi .....	7
8.3-Scale .....	7
8.4- Vialetti- Accessi-Marciapiedi. ....	7
9)FINITURE PARETI E SOFFITTI.....	8
10) SERRAMENTI ESTERNI .....	8
11) SERRAMENTI INTERNI .....	8
12) LATTONIERE .....	9
13)SOGLIE E DAVANZALI.....	9
14)PARAPETTI-RINGHIERE- GRIGLIE DI AREAZIONE .....	9
15)IMPIANTO IDRICO SANITARIO .....	9
1. Alimentazione e distribuzione acqua potabile .....	9
2. Distribuzione acqua fredda .....	9
3. Distribuzione acqua calda.....	10
4. Fognatura orizzontale e verticale .....	10
16)APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE .....	10
17) FOGNATURE .....	10
Fognatura orizzontale e verticale acque scure.....	10
Fognatura acque chiare- raccolta acqua piovana.....	11
18) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIAIMPIANTO.....	11
PANNELLI FOTOVOLTAICI .....	11
19) IMPIANTO ELEVATORE .....	12
20) IMPIANTO ELETTRICO.....	12
20.1 Impianto di terra.....	12
20.2 Impianto singoli alloggi.....	12
DOTAZIONE DI MASSIMA .....	12

Soggiorno.....	12
Cucina .....	13
Bagni .....	13
Disimpegno.....	13
Camera grande .....	13
Camere Piccole .....	13
20.3 Predisposizione impianto antiintrusione.....	14
20.4 Impianto parti comuni.....	14
20.5 Varie.....	14
21)IMPIANTO TELEFONICO.....	14
22) IMPIANTO TV.....	15
23)CANCELLI .....	15
24) SISTEMAZIONE ESTERNA.....	15
25) OPERE E ONERI A CARICO DEI COMMITTENTI .....	15
26)OPERE E ONERI COMPRESI.....	16
27) AVVERTENZE.....	16
CONDIZIONI .....	17
Inizio dei lavori e fine dei lavori:.....	17
Opere extra “descrizione lavori”: .....	17
Norme sulla sicurezza del cantiere:.....	17

## **1)PREMESSA**

La descrizione dei lavori riportata di seguito s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali più significativi.

In sede di progetto esecutivo e delle esecuzioni delle opere per esigenze tecniche potranno essere apportate varianti a quanto qui riportato. La direzione dei lavori a suo insindacabile giudizio potrà provvedere a scelte diverse da quelle indicate.

Il presente capitolato è relativo ai lavori per la realizzazione di complesso residenziale costituito da due piccole palazzine residenziali di sei appartamenti e relativi box che si eleva su tre piani fuori terra ed uno interrato e di due negozi.

## **2)PROGETTO**

Il progetto architettonico è stato elaborato dallo Studio ing. Vincenzo Bovio a cui è stata anche affidata la Direzione dei Lavori.

## **3)SCAVI**

Gli scavi sono eseguiti secondo le quote di progetto. Il materiale scavato, se idoneo e conforme alle prescrizioni di legge, è utilizzato per i reinterri. La parte eccedente viene trasportata alle PPDD o in luoghi idonei al riutilizzo.

## **4)STRUTTURE**

Il progetto dei c.a. è stato redatto dallo Studio ing. Vincenzo Bovio e verrà depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori, conformemente alle NTC 2018.

La struttura portante può essere così schematizzata:

- Fondazioni in calcestruzzo armato a platea
- Struttura portante verticale a sostegno del primo impalcato costituita da muri in calcestruzzo e pilastri;
- Struttura orizzontale del primo impalcato costituito da solaio tipo predalles avente uno spessore di 28 cm con travi in calcestruzzo armato in spessore o ribassate;
- Struttura verticale di sostegno del secondo impalcato costituita da pilastri isolati;
- Struttura orizzontale di sostegno degli impalcati costituita da solai in laterocemento avente una altezza di costituita da 28 cm;

- Struttura della copertura con travi principali in legno lamellare e travetti in legno di abete a 4 fili opportunamente dimensionati.

## 5) MURATURE ESTERNE ED INTERNE

**I muri di tamponamento esterni di tutti i piani saranno così realizzati :**

- intonaco interno a base di gesso nei locali di abitazione ed al civile nei bagni e nelle cucine sp=1,5 cm circa;
- muratura in blocchi di laterizio portante tipo Poroton sp 30,00 cm;
- cappotto esterno costituito da lastre di polistirolo sp 14,00 cm, rasatura cementizia con apposita rete aggrappante, finitura superiore ai silicati in colore in tinta delle terre.

**I muri di divisione tra le varie unità immobiliari saranno così realizzati;**

- intonaco interno a base di gesso nei locali di abitazione ed al civile nei bagni e nelle cucine sp=1,5 cm circa;
- muratura in laterizio forato spessore 8,00 cm;
- coibentazione termoacustica con lastre di lana di roccia di spessore 12,00 cm;
- muratura in laterizio forato spessore 8,00 cm;
- intonaco interno a base di gesso nei locali di abitazione ed al civile nei bagni e nelle cucine sp=1,5 cm circa;

**I tavolati divisori tra i vari locali interni alle unità immobiliari saranno così realizzati:**

- intonaco interno a base di gesso nei locali di abitazione ed al civile nei bagni e nelle cucine sp=1,5 cm circa;
- tavolato in blocchi di laterizio forato 8\*24\*24;
- intonaco interno a base di gesso nei locali di abitazione ed al civile nei bagni e nelle cucine sp=1,5 cm circa;

**I tavolati di divisione tra i vari box saranno realizzati con blocchi di calcestruzzo faccia a vista spessore 8cm.**

## 6) IMPERMEABILIZZAZIONE E COPERTURE

I balconi saranno impermeabilizzati mediante guaina bituminosa e successivo utilizzo, sotto il pavimento, di una apposita malta cementizia bicomponente tipo mapelastik.

La copertura della palazzina sarà così costituita :

- travi di colmo e converse in legno lamellare adeguatamente dimensionate poggianti sulla trave di bordo del fabbricato e su pilastri isolati in calcestruzzo;
- travetti principali in legno di abete a quattro fili;
- perlinatura di spessore 15mm;
- telo freno vapore;
- impermeabilizzazione con guaina antistrappo;
- coibentazione termica con lastre di lana di roccia di spessore 24cm (8+8+8)
- listelli per garantire una areazione verticale di cm 4;
- listelli portategole 3\*4;
- copertura con cementegola con forma tipo portoghesi color anticato, fermaneve, areatori e colmo del tetto ventilato.

Le parti esterne in gronda saranno realizzate in calcestruzzo armato; le parti interne degli appartamenti saranno invece consegnate con legno opportunamente finito.

## **7) ISOLAMENTI TERMICI**

Le coibentazioni termiche saranno eseguite in rigorosa ottemperanza alle normative vigenti riguardanti il contenimento del consumo energetico (LEGGE 10/1991- D.lgs 19 Agosto 2005 n.192- Dlgs 29 Dicembre 2006 n311-Delibera Giunta Regione Lombardia 5018 /2007 e s.m.i.).

L' intero fabbricato ricade in classe energetica A3, calcolato con il modello di calcolo previsto dalla Regione Lombardia.

## **8) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

### **8.1- I sottofondi dei vari ambienti saranno così realizzati:**

1. Ambienti al piano terra :
  - soletta portante tipo predalles sp 28cm;
  - strato isolante calpestabile in lastre di polistirene spessore 8 cm;
  - getto di calcestruzzo con rete elettrosaldata 20 x 20 diam 8 mm – spessore 4 cm
  - sottofondo a base di calcestruzzo cellulare per una altezza di circa 7,00 cm fino a copertura impianti;
  - sottofondo di sabbia e cemento per uno spessore di circa 7 cm;
  - piastrelle in gres e/o parquet tipo Iroko o Rovere .

2. Ambienti al piano primo e al piano secondo:

- soletta in laterocemento  $sp=28$  cm ;
- sottofondo di calcestruzzo cellulare fino alla copertura degli impianti per uno spessore di circa 7,00 cm;
- sottofondo a base di sabbia e cemento per uno spessore di circa 5,00cm;
- piastrelle in gres e/o parquet tipo Iroko o Rovere .

3. Pavimentazione box :

- riempimento dello scavo con circa 30 cm di ghiaia;
- pavimento realizzato in calcestruzzo e lisciato con spolvero al quarzo indurente;

Le piastrelle di capitolato sono previste in ceramica o in gres porcellanato di grandi formati. La posa delle piastrelle sarà dritta o in diagonale. Il parquet di capitolato (nella zona notte) sarà Iroko o Rovere posato dritto o diagonale.

I rivestimenti di bagni (fino ad una altezza di circa 200cm) e cucine (fino ad una altezza di circa 160cm) sono previsti in ceramica o gres porcellanato di dimensioni varie.

Le piastrelle ed i rivestimenti saranno scelte su una campionatura di almeno tre modelli di primaria marca nazionale. Scelte diverse dalla campionatura potranno essere effettuate solo sui cataloghi o campioni messi a disposizione dall' impresa con oneri a carico dell' Acquirente. Ulteriori scelte personalizzate saranno regolate caso per caso solo se compatibili con il cantiere ed in accordo con l' impresa.

## **8.2-Balconi**

Il pavimento dei balconi sarà realizzato con isolante, guaina bituminosa, massetto a base di sabbia e cemento su cui sarà posata malta cementizia bicomponente impermeabilizzante tipo mapelastik.

Le piastrelle e gli zoccolini saranno del tipo antigelivo, in pietra o in gres porcellanato da esterno, a scelta della D.L..

## **8.3-Scale**

Il rivestimento della scala sarà realizzato in pietra naturale di spessore cm 3 per le pedate, con toro, e cm 2 per le alzate, in beola bianca.

Lungo tutto lo sviluppo della scala e dei pianerottoli è prevista una zoccolatura in pietra, tipologia, colore e finitura a scelta della D.L., di altezza pari a cm 150.

## **8.4- Vialetti- Accessi-Marciapiedi.**

Esternamente ai fabbricati è prevista la realizzazione di marciapiede avente una profondità di circa 80 cm che sarà realizzato in piastrelle antigelive della stessa tipologia di quelle dei balconi o pietra.

I vialetti pedonali realizzati in autobloccanti o pietra di spessore 6/8 cm posati su letto di sabbia o su massetto.

La rampa che conduce al corsello di manovra antistante i box sarà realizzata con pavimentazione in calcestruzzo e finitura a lisca di pesce; il corsello di manovra sarà realizzata con pavimentazione in calcestruzzo e finitura con polvere di quarzo.

## **9) FINITURE PARETI E SOFFITTI**

Tutte le pareti interne saranno intonacate con intonaco traspirante e stabilitura tirata a frattazzo; i bagni e le cucine e le pareti verticali saranno intonacate al civile; i soffitti inclinati del sottotetto saranno in legno a vista costituiti da travetti e perline piellate al naturale; i soffitti dei locali di abitazione del piano terra e primo saranno intonacati con intonaco traspirante e stabilitura; la copertura del box e delle cantine sarà realizzata con lastre predalles a vista senza intonacatura.

## **10) SERRAMENTI ESTERNI**

I serramenti degli alloggi saranno in legno o legno/alluminio di abete color bianco con persiane in alluminio a stecche aperte della stessa tonalità.

I vetri tripli da mm 4/12/4/12/4 a bassa emissività e del tipo antinfortunistico 33.1/6/33 nelle specchiature inferiori delle portefinestre.

Per ogni abitazione è previsto un portoncino d'ingresso blindato con rivestimento in pino di Svezia di dimensioni cm 90 x 250, con serratura di sicurezza e maniglia satinata classe 4.

Per le autorimesse è prevista una porta sezionale verniciata color bianco avorio o a scelta della D.L. con inserite opportune infieriture per garantire areazione a norma di legge.

## **11) SERRAMENTI INTERNI**

Le porte di comunicazione interna dei locali saranno di tipo tamburato con impiallacciatura bianca compresa lucidatura e impregnante all'acqua e maniglia; maniglia in alluminio satinato.

Le porte di comunicazione del corridoio del piano cantinato con i box saranno del tipo in alluminio o acciaio multiuso di resistenza al fuoco secondo normativa antincendio, con telaio a immurare, serratura con foro cilindrico ed inserto per chiave tipo patent, maniglia antinfortunistica, verniciatura a polvere termoindurenti.

## **12) LATTONIERE**

Tutti i canali dei tetti, le scossaline, le converse, i pluviali e le lamiere sotto i pannelli fotovoltaici saranno in lamiera di rame spessore mm 8/10.

## **13) SOGLIE E DAVANZALI**

Le soglie delle portefinestre e dei portoncini blindati ed i davanzali delle finestre saranno realizzati in pietra – beola bianca - naturale di spessore cm 6 con finitura spazzolata o fiammata e contorno con toro.

Il contorno delle porte d'ingresso degli appartamenti (stipiti e architrave) saranno della stessa tipologia e materiale con spessore di cm 4.

## **14) PARAPETTI-RINGHIERE- GRIGLIE DI AREAZIONE**

I parapetti dei balconi e della scala esterna saranno in ferro a disegno lavorato trattati con una mano di antiruggine e vernice ferro micacea.

## **15) IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

Le unità immobiliari del fabbricato verranno allacciate alla rete dell'acquedotto comunale cittadino; è previsto un unico allaccio per le otto unità immobiliari; i consumi di ogni singola unità immobiliare saranno comunque contabilizzati mediante sottocontatori installati all'ingresso dell'impianto di ogni singola utenza.

### **1. Alimentazione e distribuzione acqua potabile**

L'allacciamento alla rete idrica comunale è eseguito con tubo in polietilene.

### **2. Distribuzione acqua fredda**

La distribuzione interna alle singole unità immobiliari sarà realizzata con tubazioni in materiale multistrato; la tubazione principale fino al collegamento ai collettori di ogni unità avrà un diametro di 25mm. Le tubazioni che si dipartono dai collettori (uno al piano terra ed uno al piano primo) per raggiungere i singoli apparecchi avranno un diametro di 16mm; ogni collettore sarà provvisto di rubinetto di arresto incassato;

### 3. Distribuzione acqua calda

La distribuzione interna alle singole unità immobiliari sarà realizzata con tubazioni in materiale multistrato coibentato;

### 4. Fognatura orizzontale e verticale

Le colonne di scarico e la rete orizzontale di fognatura sono previsti in P.V.C. con giunzione a bicchiere complete di ispezioni e pezzi speciali, il tutto in materiale assorbente il rumore.

Ogni colonna sale fino alla copertura dell' edificio dove sono posizionate le prese di esalazione primaria dei bagni e delle cucine.

L' allacciamento alla fognatura comunale sarà preceduto da un sifone tipo Firenze con doppia ispezione.

## 16) APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE

Nei bagni delle singole unità si prevede di installare i quattro sanitari sospesi. Si riportano le caratteristiche dei sanitari di capitolato :

### **Bagno principale :**

- Lavabo da cm 60/65 sospeso; monocomando con scarico a saltarello; sifone a bottiglia prese sottolavabo;
- Bidet sospeso completo di monocomando con scarico a saltarello, sifone a S, attacchi sotto bidet;
- WC sospeso con scarico a pavimento completo di cassetta ad incasso, sedile ed ogni accessorio.
- Piatto doccia 75\*75 o 80\*80 oppure vasca in acrilico di dimensioni 170\*70 a seconda dello spazio disponibile nei vari ambienti.
- Attacco per adduzione e scarico lavatrice (solo negli appartamenti)

## 17) FOGNATURE

### **Fognatura orizzontale e verticale acque scure**

Le colonne di scarico e la rete orizzontale di fognatura di bagni e cucine sono in PVC UNI 302 di diametro idoneo con giunzioni a bicchiere complete di ispezioni e pezzi speciali, il tutto in materiale assorbente il rumore.

Ogni colonna sale fino alla copertura dell' edificio dove sono posizionate le prese di esalazione primaria dei bagni e delle cucine.

L' esalazione degli odori della cucina sarà realizzata tramite tubazioni in PVC sfocianti in apposite tegole di areazione o comignoli posti sul tetto.

L' allacciamento alla fognatura comunale sarà preceduto da un sifone tipo Firenze con doppia ispezione.

### **Fognatura acque chiare- raccolta acqua piovana**

La rete per lo smaltimento dell' acqua piovana sarà realizzata in tubazioni PVC UNI 301: l' acqua proveniente dalla copertura del fabbricato e quella raccolta tramite appositi pozzetti e griglie caditoie sarà inviata in uno serbatoio o pozzo a tenuta avente una capacità di 10mc.

Il serbatoio sarà collegato, tramite pompa ad immersione opportunamente dimensionata, alle tubazioni dell' acqua fredda collegate ai rubinetti posti nei giardini e nel corsello di manovra.

Il serbatoio sarà inoltre dotato di tubazione di troppo pieno posta nella parte alta dello stesso e collegata a pozzi perdenti opportunamente dimensionati.

## **18) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIAIMPIANTO**

### **PANNELLI FOTOVOLTAICI**

L' impianto di riscaldamento per le otto unità immobiliari sarà del tipo autonomo e così composto:

1. Pompa di calore incassata, posizionata all' esterno dell' abitazione, con accumulo, capace di generare sia acqua calda per il riscaldamento che per il sistema sanitario
2. Sistema di distribuzione dell' acqua calda per il riscaldamento realizzato come sotto descritto:
  - collettori per la distribuzione all' interno di ogni unità immobiliare;
  - distribuzione a pavimento e termoarredo nei bagni;
3. Termostato ambiente agente sulla valvola di circuito zona posta sul collettore di distribuzione; è previsto un termostato ambiente per ogni locale delle unità immobiliari;
4. Riscaldamento dell' acqua calda sanitaria realizzato tramite pompa di calore.

Il tutto sarà coadiuvato da un sistema di pannelli fotovoltaici opportunamente dimensionati

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto di raffrescamento tipo SPLIT.

## **19) IMPIANTO ELEVATORE**

Le palazzine saranno dotate di un impianto elevatore elettrico, di tipo MRL, a servizio di tutti i piani abitabili e del piano interrato

## **20) IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico di ogni unità verrà realizzato in conformità alla normativa CEI 64-8 certificato da apposita dichiarazione fornita alla consegna del fabbricato.

### **20.1 Impianto di terra**

L'impianto di terra con la funzione di protezione contro i contatti accidentali comprende i conduttori di terra (corda di rame nuda rigida) collegati a dispersori di terra in acciaio ramato.

### **20.2 Impianto singoli alloggi**

L' impianto dei singoli alloggi è dimensionato dai contatori individuali con potenza da 6KW installati in appositi contenitori la cui posizione sarà decisa dalla società erogatrice di concerto con la direzione dei lavori.

Ogni alloggio è dotato di :

- Un quadro generale da incasso di capacità da 36 moduli contenente un interruttore magnetotermico differenziale per ogni linea presente all'interno dell'appartamento;
- Interruttore magnetotermico differenziale sotto contatore;
- Trasformatore con suoneria per impianto campanello ingresso ed una emergenza bagno.

I singoli locali degli alloggi avranno la seguente tipologia di impianto elettrico da considerarsi schematica ed indicativa:

## **DOTAZIONE DI MASSIMA**

### **Soggiorno**

- 3 punto luce invertito a soffitto 2 prese da 16 A
- 4 prese 16 A
- 2 prese TV terr + sat.
- 2 presa telefono
- Quadro elettrico
- Targa portanome
- Videocitofono

- Suoneria
- 2 delle prese vicino a TV
- 1 termostato per ogni locale

### **Cucina**

- 1 punto luce interrotto a soffitto
- 1 punto luce sopra la cappa
- 6 prese da 16A
- 1 presa lavastoviglie
- 1 presa frigorifero
- 1 presa forno
- 1 presa microonde
- 4 prese piano di lavoro
- 1 presa piastra induzione

### **Bagni**

- 2 punti luce interrotti 1 presa da 16 A
- 1 presa da 16A
- 1 pulsante tirante
- La presa da 16 A vicino al lavabo;
- La presa da 16 A per lavatrice
- Tirante per doccia

### **Disimpegno**

- 1 punto luce invertito
- 1 presa da 16A

### **Camera grande**

- 1 punto luce invertito a parete 3 prese da 16 A
- 1 presa TV terres + sat
- 1 presa telefono
- 2 prese da 16 ai lati del letto;
- 1 presa telefono su un lato del letto

### **Camere Piccole**

- 1 punto luce deviato 2 prese da 16A
- 1 presa TV terrestre + sat

- 1 presa telefono
- 1 presa da 16 A capoletto
- 1 presa da 16 A scrivania

Saranno previste, per ogni unità immobiliare, un adeguato numero di prese UNEL (min. 20%)

### **20.3 Predisposizione impianto antiintrusione**

Ogni unità immobiliare è predisposta per la formazione di impianto antiintrusione perimetrale, costituito da tubazioni dirette ad ogni apertura esterna e punti radar in soggiorno e camere da letto, tubazioni per 1 punto di inserimento, tubazioni per 1 punto sirena esterna, e per combinatore telefonico.

### **20.4 Impianto parti comuni**

L' impianto delle parti comuni sarà alimentato da un quadro generale collegato al contatore condominiale con interruttori di protezione e da sottoquadri di distribuzione.

Dal quadro generale sono alimentati con appositi circuiti le utenze per l' illuminazione e forza motrice delle parti comuni che essenzialmente consistono in :

- illuminazione vialetti pedonali e corsello di manovra;
- alimentazione impianto cancello carraio;
- Antenne tv comuni
- Citofoni
- Ascensore

### **20.5 Varie**

Nei locali contenenti vasche o docce sono rispettate le prescrizioni particolari inerenti le regole di installazione nelle zone di pericolosità 1,2 e 3 individuate nelle norme C.E.I.

I frutti di tutti gli alloggi di entrambi i fabbricati sono della serie Bticino Axolute Air.

Le tubazioni dell' impianto elettrico degli alloggi sono disposte sotto traccia a parete o nei sottofondi dei pavimenti e sono in guaina flessibile in PVC diametro minimo 25 mmq.

Le tubazioni dei box e del corsello comune sono a vista in PVC rigido.

## **21)IMPIANTO TELEFONICO**

In ogni unità immobiliare sono previsti punti telefono per il successivo collegamento alla rete Telecom sia nelle camere da letto sia in soggiorno.

L'impianto è costituito da colonne montanti di piano, punti di presa dei singoli alloggi, tubazioni di distribuzione in PVC flessibile pesante posate sottotraccia e da cassette portafrutti con placche di

chiusura. I conduttori verranno posati solo all' interno della unità immobiliare a partire dalla prima presa telefonica posta nel locale soggiorno.

Fino alla presa telefonica del locale soggiorno i conduttori verranno forniti e posati dalla azienda erogatrice del servizio.

## **22) IMPIANTO TV**

Ogni abitazione sarà dotata di impianto TV terrestre e satellitare. Tutti i circuiti saranno ispezionabili e sostituibili. Per impianto si intende il tubo in PVC sottotraccia minomo 25 mmq dalle prese dei locali al tetto compresa l'immissione del cavo coassiale e la fornitura e la posa delle antenne terrestri e satellitari comuni e della relativa centralina.

## **23) CANCELLI**

La palazzina sarà dotata di un cancello pedonale comune a tutte le unità immobiliari e di un cancello carraio motorizzato scorrevole a disegno lavorato, posto alla sommità della rampa carraia.

## **24) SISTEMAZIONE ESTERNA**

La sistemazione esterna è prevista con la formazione di vialetti pedonali in pietra delimitati da cordoli in pietra; il corsello carraio scoperto sarà realizzato in con pavimentazione in calcestruzzo e spolvero al quarzo. I giardini privati delle abitazioni al piano terra saranno piantumati a prato.

Il confine con le proprietà confinanti sarà delimitato da una recinzione in ferro lavorato posata su un muretto in calcestruzzo.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di una cassetta postale, ubicata nelle immediate vicinanze dell' ingresso pedonale.

## **25) OPERE E ONERI A CARICO DEI COMMITTENTI**

Spese notarili e tecniche per intestazione, tasse d'acquisto e IVA su fatturazioni nella misura dovuta (la parte acquirente dovrà espressamente dichiarare al proposito, la propria posizione).

Accatastamento del fabbricato, determinazione dei millesimi condominiali, stesura del regolamento di gestione delle parti comuni e formazione del condominio, diritti per allacciamenti e collegamenti rete acqua potabile comunale, ENEL, Telecom.

Eventuali varianti in corso d'opera della pratica edilizia non precedentemente concordate.

Spese per l'eventuale accensione di mutuo.

Tutto quanto non espressamente descritto nella presente descrizione dei lavori.

## **26) OPERE E ONERI COMPRESI**

Terreno come da planimetria.

Oneri comunali di urbanizzazione primaria, secondaria, contributo sul costo di costruzione secondo gli importi vigenti al momento della stipula del presente.

Oneri progettuali (progetto architettonico, strutturale, calcoli ex Legge 10/91, piano e coordinamento della sicurezza del cantiere ai sensi della Legge 494/96) e relativa direzione dei lavori.

Pratica di collaudo dei cementi armati, relative prove dei materiali, e pratica di abitabilità.

Sistemazione a verde dei giardini e piantumazione del solo prato.

Tinteggiatura colore bianco delle unità immobiliari.

## **27) AVVERTENZE**

a) - Il direttore dei lavori a suo insindacabile giudizio, ha la facoltà di apportare alla presente descrizione quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali o estetici, purchè non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.

b) - Le tubazioni acqua potabile, energia elettrica condominiale, etc, potranno essere collocate in vista nei boxes, e ove altro opportuno.

c) - I pavimenti ed i rivestimenti potranno essere personalizzati solo previo consenso dei venditori che potranno autorizzare accordi autonomi e diretti tra gli acquirenti ed il fornitore scelto e selezionato a loro discrezione.

d) - Al fine dell'accettabilità dell'alloggio sono ritenuti difetti di piccola entità e come tali non pregiudizievoli all'accettazione del bene o al suo deprezzamento:

- imperfezioni superficiali o piccoli graffi di serramenti e porte;
- stucature di piccola entità delle pareti verticali;
- stucature di piccola entità delle opere in pietra ( soglie, davanzali, gradini)
- lieve tolleranze o ondulazioni delle piastrelle.

e) -Nel caso di varianti e personalizzazioni che includono particolari cure nel mantenimento del bene, i maggiori oneri per la protezione contro i danneggiamenti saranno a carico degli acquirenti. Nel caso le varianti e le personalizzazioni includano la posa di prodotti per i quali si rendessero necessari tempi di posa o di installazioni diversi da quelli di consegna la mancata posa nei tempi della consegna non è ragione per sottrarsi alla stessa ed ai relativi adempimenti.

## **CONDIZIONI**

### **Inizio dei lavori e fine dei lavori:**

L'appaltatore dovrà concludere i lavori entro (data da specificare nel compromesso).

In tal senso l'appaltatore si assume l'onere di coordinare a proprie necessità tutte le ditte fornitrici di tutti i materiali e tutti gli impianti necessari al completamento dell'opera, affinché sia in grado di consegnare l'opera entro la data fissata.

### **Opere extra "descrizione lavori":**

Eventuali maggiori opere eseguite oltre a quelle previste negli "elaborati di progetto" o nella "descrizione dei lavori" verranno liquidate secondo i prezzi concordati a seguito di approvazione di preventivo prima dell'esecuzione delle opere e saldate alla loro immediata esecuzione.

### **Norme sulla sicurezza del cantiere:**

Ai sensi del D.L. 9 Aprile 2008 "Sicurezza e salute nei luoghi di lavoro" non possono accedere al cantiere persone estranee al processo produttivo se non autorizzate preventivamente dal coordinatore della sicurezza e accompagnate da ns. incaricato.

Ogni danno a cose o persone di qualsiasi genere sarà a solo ed esclusivo carico o responsabilità dei trasgressori di tale disposizione.