



Via Euripide n.11 - 42124 Reggio Emilia

P.IVA 02146850355

Cell. +39 3332655713

marazzitasrl@hotmail.it

**Residenza (Unità abitativa su due piani) in Via Alexander Fleming, in località Gavassa di Reggio Emilia (RE)**

**Capitolato**

# Indice

- 1**     **Introduzione**
- 2**     **Descrizione dell'intervento edilizio**
- 3**     **Capitolato descrittivo delle opere**
- 3.1**   **Sistemazione aree esterne, aree verdi, percorsi pedonali, illuminazioni**
- 3.2**   **Le fondazioni, le strutture, i solai, le murature, le tramezze, il tetto, le facciate esterne**
- 3.3**   **Impermeabilizzazione e isolamento**
- 3.4**   **Opere di lattoneria**
- 3.5**   **Opere in ferro e alluminio**
- 3.6**   **Colonne di scarico, di areazione, canne fumarie**
- 3.7**   **L'impianto di climatizzazione, riscaldamento, acqua calda, solare fotovoltaico**
- 3.8**   **L'impianto di riscaldamento a pavimento**
- 3.9**   **Impianto di climatizzazione (solo predisposizione)**
- 3.10**  **Impianto di videocitofono**
- 3.11**  **L'impianto idrosanitario**
- 3.12**  **L'impianto elettrico ed elenco degli utilizzi**
- 3.13**  **Le pavimentazioni esterne**
- 3.14**  **I pavimenti interni**
- 3.15**  **I rivestimenti e i battiscopa**
- 3.16**  **Le porte interne**
- 3.17**  **Serramenti esterni**
- 3.18**  **Sistemi oscuranti**
- 3.19**  **Soglie e davanzali**
- 3.20**  **Le scale interne, i ballatoi, i parapetti**
- 3.21**  **Intonaci e tinteggi interni**
- 3.22**  **Rete fognaria**
- 3.23**  **Linea vita**
- 4**     **Condizioni generali di vendita**
- 5**     **Garanzie**

# 1. Introduzione

Per la realizzazione dell'intervento immobiliare in oggetto viene redatto il seguente Capitolato descrittivo delle opere che pur essendo preciso per l'individuazione dei materiali di rifinitura proprio per la particolarità dei fabbricati in oggetto potrà subire varianti o modifiche.

Resta espressamente inteso che eventuali varianti che dovessero rendersi necessarie in fase di esecuzione dei lavori non comporteranno nessun costo aggiuntivo se non preventivamente concordato con gli acquirenti.

Varianti od aggiunte alle opere di rifinitura, che la Parte Acquirente intendesse apportare (varianti od aggiunte che comunque non dovranno interessare le parti comuni od altrui e le strutture), dovranno essere richieste e concordate prima che le opere stesse siano eseguite secondo la pianta di progetto ed il capitolato descrittivo delle opere e quindi in tempo utile per la loro esecuzione.

Le caratteristiche funzionali dell'intervento, delle urbanizzazioni e delle strutture sono definite dalle tavole di progetto così come presentate e successivamente approvate dal Comune di Reggio Emilia (RE) mediante rilascio del Permesso di Costruire.

## 2. Descrizione dell'intervento edilizio

L'intervento edilizio sorgerà in località Gavassa di Reggio Emilia (RE), in Via Alexander Fleming, e sarà composto da un corpo di fabbrica costituito da 2 alloggi ad uso residenziale.

Nel particolare:

- L'unità abitativa oggetto del presente Capitolato si svilupperà su due piani, ovvero piano terra e piano primo (livelli collegati da scala interna) mentre l'altra l'unità abitativa si svilupperà interamente al piano terra; entrambi le abitazioni saranno provviste di autorimessa, cantina e locale "ricovero attrezzi" ed entrambi le soluzioni saranno con il giardino privato;

**Classe energetica fabbricato prevista: A+**

## 3. Capitolato descrittivo delle opere

### 3.1 Sistemazioni aree esterne, verde ,pedonali, illuminazioni, automazioni.

Tutti i percorsi pedonali interni privati saranno eseguiti in gres porcellanato per esterni oppure in autobloccante, previa preparazione di opportuno sottofondo, posate dritte con fuga in modo da creare uniformità e continuità con le aree verdi.

l'area cortiliva comune, comprensiva della zona di accesso all'autorimessa, sarà pavimentata in autobloccante, con massello in cemento vibro-compreso tipo "mattoncino grigio 10x20x6-8(H)", con schema di posa "a correre dritta".

Tutti gli spazi verdi, cortili e giardini, verranno consegnati con il terreno livellato e pronto per la semina e ove necessario da normativa edilizia verranno posate piante ed arbusti.

La suddivisione tra le proprietà interne sarà eseguita come da delimitazioni rappresentate sulla planimetria progettuale, utilizzando rete metallica zincata plastificata montata su paletti in ferro zincati plastificati.

Relativamente all'illuminazione dell'area esterna, saranno realizzate le sole predisposizioni (no fornitura e installazione di corpi illuminanti), per numero totale pari ad n. 4 punti.

Qualora si dovesse prevedere un cancello carraio in corrispondenza dell'accesso al lotto, questo sarà provvisto della sola predisposizione per l'automazione elettrica (tubi vuoti).

### **3.2 Le fondazioni, le strutture, i solai, le murature, le tramezze, il tetto, le facciate esterne.**

- Le fondazioni saranno in cemento armato, dimensionato in relazione alla portata del terreno, come da calcoli statici, gettate su una base di sottofondo eseguito in calcestruzzo "magro"; alle fondazioni saranno "vincolate" le strutture portanti verticali.
- La struttura portante in elevazione sarà realizzata mediante il Sistema "Isotex", con blocchi "cassero" in legno cemento: BLOCCO ISOTEX® (o similare), con dimensionamento ANTISISMICO; Sono blocchi con elevato isolamento termico idonei per la realizzazione di murature portanti esterne dalle eccellenti performance: resistenza al fuoco, antisismica, efficienza energetica; tali blocchi risultano quindi pre-isolati internamente e provvisti di una cavità, all'interno della quale verrà gettato il calcestruzzo, previa armatura dei blocchi mediante inserimento di barre di acciaio ad aderenza migliorata.
- I solai, compreso quello di copertura, saranno latero cementizi, compatibili con il Sistema "ISOTEX", con spessori adeguati alle luci di calcolo e con caldana collaborante armata dello spessore di 4-5 cm; I carichi utili che i solai dovranno sopportare oltre ai pesi propri e permanenti saranno come richiesto dalla normativa vigente.
- Le travi di bordo, quelle di campata e i cordoli di coronamento saranno realizzate in cemento armato, gettate entro cassero; particolare attenzione verrà posta sui vincoli trave-pilastro.
- Le tramezzature interne saranno in mattoni forati 25 x 25 x 8 e/o 25 x 25 x 12 legati a malta di calce e cemento.
- I muri o le pareti che dividono i locali garage da altri locali avranno una resistenza al fuoco pari a REI 60-90-120 e saranno provvisti, per il varco di passaggio, di porta tagliafuoco con idonei requisiti.
- Il Pacchetto di Copertura verrà attentamente coibentato e risulterà provvisto di camera di ventilazione.
- Il manto di copertura potrà essere eseguito mediante la posa di tegole in cemento oppure potrà essere realizzato in lamiera preverniciata, il tutto a discrezione esclusiva dell D.L il quale provvederà a definirne anche la colorazione.
- Gli esterni saranno intonacati e tinteggiati con idonea pittura da esterno ed adeguata al supporto su cui andrà realizzata la tinteggiatura, con colori a scelta della D.L.

### **3.3 Sottofondi, massetti, isolamenti ed impermeabilizzazioni**

- Al piano terra del fabbricato, al di sotto del "pacchetto" di pavimentazione, verrà realizzato un vespaio di ciottolato o ghiaia vagliata stesa e pilonata con sovrastante getto di massetto in calcestruzzo armato, collegato alle travi di fondazione e pronto ad accogliere successivamente il sottofondo alleggerito. Quest'ultimo, realizzato con calcestruzzo cellulare, sarà a copertura degli impianti e verrà realizzato sia a piano terra che a piano primo. A piano terra,

preliminarmente alla posa delle tubazioni nonché alla copertura delle stesse mediante il sottofondo alleggerito, verrà isolato termicamente il piano mediante la posa a secco di pannelli isolanti, come da Lege 10/91.

- Genericamente, i materiali impiegati per l'isolamento termico delle partizioni verticali, orizzontali ed inclinate, nonché le modalità di isolamento, comprensive della correzione dei ponti termici, saranno desunti dalle risultanze del progetto termico di cui alla legge n° 10 del 1991 e successive, a firma di Termotecnico abilitato.

Le pareti confinanti tra le unità saranno isolate termicamente e acusticamente.

- Sulla copertura verranno poste in opera, con l'ordine corretto di posa, membrane impermeabilizzanti e Barriera al Vapore debitamente fissati al supporto; il pacchetto viene realizzato con tutte le garanzie dei materiali e della corretta realizzazione.
- Saranno inoltre realizzate impermeabilizzazioni sui nodi costruttivi critici, al fine di garantire la continuità dello strato di tenuta e proteggere la struttura dall'umidità fin dalle fasi di cantiere.

### **3.4 Opere di lattoneria**

Per lo scarico delle acque della copertura verranno messi in opera pluviali in lamiera preverniciata in numero e sviluppo come da progetto da convogliarsi in pozzetti sifonati posti al piede delle colonne stesse.

A convogliamento delle acque sui vari tetti saranno posti in opera scossaline e converse in lamiera preverniciata di sviluppo adeguato.

### **3.5 Opere in ferro**

In ferro lavorato e zincato saranno eseguiti:

- i cancelli pedonali e (eventualmente) carrai;
- i portoni sezionali delle autorimesse che saranno verniciati;

### **3.6 Colonne di scarico, di areazione, canne fumarie**

Le colonne di scarico dei bagni e delle cucine di tutti gli alloggi saranno realizzate con tubi in polietilene tipo Geberit o Nirlene portanti il marchio di qualità (in modo particolare resistenti alle alte temperature ed alle aggressività degli acidi) e posati con collari insonorizzanti. Tutte le tubazioni, scarichi e adduzioni, saranno contenute in "cassonetti" in cartongesso (potrebbero variare in quantità a cantiere in corso al fine di rispondere in maniera adeguata alla reale necessità; si cercherà per quanto possibile di collocare tali "cassonetti" in zone strategiche e di minor ingombro possibile). Sulla copertura verranno posti i comignoli di sfiato ed esalazione dei vani ciechi e delle colonne di scarico; le aspirazioni delle cucine, saranno singole e dotate di appositi comignoli.

In ogni cucina sarà installata canna in pvc Ø 100 che servirà per l'aspirazione dei vapori.

### **3.7 L'impianto di climatizzazione, riscaldamento, acqua calda e impianto fotovoltaico**

Il sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria dell'edificio è affidato ad una pompa di calore, posizionata secondo le indicazioni del Progettista Termotecnico.

Tutte le tubazioni saranno rivestite in materiale coibente negli spessori e nelle caratteristiche specificate nella distinta materiali del progetto impianti e comunque nel rispetto delle norme stabilite dalla relazione tecnica ex Legge 10/91.

Nella misura percentuale idonea a rispettare la normativa vigente, il fabbisogno energetico dell'edificio sarà prodotto utilizzando fonti di energia rinnovabili. Sarà installato un impianto fotovoltaico con potenza definita dalla Legge 10 redatta a cura di Tecnico abilitato. Sarà solamente predisposto l'impianto di accumulo per l'impianto fotovoltaico.

### **3.8 L'impianto di riscaldamento a pavimento**

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo "pannelli a pavimento" tipo Polytherm® o similari, un sistema di riscaldamento radiante che consente di realizzare impianti in grado di soddisfare tutte le esigenze di benessere termico e le più svariate necessità architettoniche e ambientali.

Il sistema è certificato nelle maggiori nazioni del mondo e soddisfa le normative vigenti, sia internazionali che italiane, in tema di qualità e rispetto dell'ambiente.

L'impianto di riscaldamento del tipo "pannelli a pavimento" offre innumerevoli vantaggi:

- Basse temperature di mandata e costi contenuti
- Diffusione uniforme del calore
- Elevata reattività al calore del pavimento
- Comfort
- Igiene e salute
- Affidabilità provata
- Ottimizzazione degli spazi in assenza di termosifoni.

Nelle unità saranno messi in opera termostati con relative valvole di zona per la regolazione diversificata della temperatura.

Nei bagni e lavanderie, sulla base dei calcoli termici, verrà installato un termo arredo solo nel caso di necessità di integrazione all'impianto a pavimento a discrezione del Progettista Termotecnico.

### **3.9 Impianto di climatizzazione**

Ogni unità abitativa verrà dotata della sola predisposizione in due punti per un impianto di climatizzazione autonomo.

### **3.10 Impianto di videocitofono**

Per ogni unità verrà installato un impianto di videocitofono della ditta Elvox serie Giotto o similari, con apriporta e apri cancello.

### **3.11 L'impianto idrosanitario**

L'impianto idrosanitario sarà eseguito come indicato nei progetti e completo di tutti gli accessori occorrenti per darlo perfettamente funzionante, sommariamente avrà le caratteristiche sotto specificate.

Sarà installata una saracinesca per il selezionamento generale; mentre in ogni servizio sono previste due chiavi di arresto da incasso per acqua calda e fredda.

La produzione di acqua calda avverrà mediante pompa di calore.

Le tubazioni di acqua calda e fredda dovranno essere opportunamente separate e coibentate per evitare interferenze e dispersioni di calore.

La rubinetteria sarà del tipo pesante con miscelatori della “Grohe” serie “Essence” o similari; gli apparecchi che verranno posati in linea generale saranno:

- cucina :
  - attacco lavello completo di scarico;
- bagni (cadauno) :
  - n° 1 vaso in vetrochina completo di cassetta ad incasso tipo “Geberit”,
  - n° 1 lavabo in vetrochina con colonna o a muro;
  - n° 1 attacco lavatrice (tale attacco sarà predisposto solamente in un bagno, se presenti più bagni);
  - n° 1 piatto doccia serie “flat” di “Idealstandard” o similari di spessore ridotto di dimensioni 70/80/90x90/100; in alternativa n° 1 vasca in acciaio 20/10 porcellana;
  - n° 1 bidet in vetrochina.
- addolcitore :

all'interno dell'autorimessa o della cantina per ogni unità abitativa verrà prevista la sola predisposizione per sistema addolcitore o anticalcare.

Il campionario per sanitari, rubinetteria e piatti doccia, sarà disponibile presso il fornitore indicato dalla Società Venditrice. Sono da capitolato, indifferentemente, sanitari a terra tipo “filo muro” o sospesi, con la precisazione che il telaio in acciaio di sostegno (per i sanitari sospesi) verrà contabilizzato negli extra-capitolato, così come la relativa muratura.

L'eventuale mobile bagno, se installato prima della consegna, dovrà essere commissionato alla “Marazzita Costruzioni s.r.l.”, ed alla stessa pagato negli extra-capitolato, con applicazione dell'IVA di riferimento.

### **3.12 L'impianto elettrico e antenna (no satellitare)**

Gli impianti elettrici saranno eseguiti conformemente alle norme di legge e disposizioni vigenti per gli impianti elettrici negli edifici civili.

L'impianto sarà generalmente del tipo sotto traccia salvo diverse indicazioni disposte dalla D.L.

Le apparecchiature saranno della “Bticino” serie “Light” o linea similare.

Ogni alloggio sarà dotato dei seguenti impianti:

- impianto completo di messa a terra;
- prese T.V. complete e funzionanti;
- punti telefono, collegati in serie tra loro;
- impianto videocitofono;
- interruttore automatico magnetotermico differenziale;

punti luce ed utilizzatori come segue:

- Autorimessa:
  - n° 1 punto luce deviato,
  - n° 1 2p+t 10/16 A presa 10/16,

- n° 1 predisposizione per automazione portone sezionale,
- Cantina:
  - n° 1 punto luce interrotto,
- Deposito attrezzi:
  - n° 1 punto luce interrotto,
- Pranzo-Soggiorno:
  - n° 2 punti luce interrotti,
  - n° 1 punto luce relè,
  - n° 4 2p+t 10/16 A presa unel,
  - n° 3 2p+t 10/16 A presa 10/16,
  - n° 1 punto presa TV,
  - n° 1 punto presa dati completa di presa RJ45,
- Disimpegno-Bagno:
  - n° 3 punto luce interrotto,
  - n° 2 2p+t 10/16 A presa unel,
- Scala:
  - n° 1 punto luce deviato,
- Disimpegno notte:
  - n° 1 punto luce invertito,
- Ogni Camera:
  - n° 1 punto luce deviato,
  - n° 3 2p+t 10/16 A presa 10/16,
  - n° 1 punto presa TV,
  - n° 1 punto presa ethernet,
  - n° 1 punto presa TV da incasso IP55,
- Bagno :
  - n° 2 punto luce interrotto,
  - n° 1 2p+t 10/16 A presa unel,
- Esterno :
  - n° 4 predisposizioni (no installazione plafoniere a parete) per punto luce interrotto,
  - n° 1 2p+t 10/16 A presa presa unel,
  - n° 1 telaio stagno IP56 a 3 posti,

La linea telefonica ed internet, sarà costituita dalle sole tubazioni vuote.

In posizione identificata dalla D.L. verrà installata un antenna per ogni residenza.

### **3.13 Le pavimentazioni esterne**

I percorsi pedonali esterni saranno in gres porcellanato o in autobloccante per esterni relativamente al marciapiede attorno al fabbricato ed in autobloccante per quanto riguarda la zona carrabile interna al lotto.

Sono esclusi per le pavimentazioni esterne pezzi speciali quali elementi ad “L” come bordure per marciapiedi e, genericamente, chiusura di pavimentazioni.

### **3.14 I pavimenti interni**

Le pavimentazioni in tutti locali sono previste in gres-ceramico porcellanato con formato piastrella di media dimensione, sino a 60X60 (compreso formato tipico “effetto legno” tipo 20X120) in base alla campionatura messa a disposizione presso i rivenditori incaricati dalla ditta costruttrice; in vari colori e finiture, posati a colla su sottofondo, in senso ortogonale con fuga da 2 mm e complete di stuccatura.

Formato e tipologia differente da quelli sopra indicati saranno considerati variante al presente Capitolato e dovranno essere preventivamente concordati.

### **3.15 I rivestimenti e battiscopa**

- Cucina: gres porcellanato in colori assortiti su campionatura messa a disposizione dal rivenditore incaricato dalla ditta costruttrice, formato piastrella di media dimensione sino a 25X60. Il rivestimento sarà sulla parete attrezzata e, per uno sviluppo pari a 60 cm, sui lati ad essa ortogonali; Avrà altezza pari a 1,60 m. Sono esclusi decori e greche
- Bagni: gres porcellanato in colori assortiti su campionatura messa a disposizione dal rivenditore incaricato dalla ditta costruttrice, formato piastrella di media dimensione sino a 25X60. Il rivestimento avrà un'altezza fino a 1,20 m per le pareti perimetrali e fino a 2,00-2,40 m per le docce; si prevede, la posa (ortogonale) a colla, con fughe stuccate.

Eventuali “greche, decori, fregi o torelli” verranno computati negli extra-capitolato.

In alternativa al rivestimento, idropittura lavabile smaltata a tutta parete.

I battiscopa saranno in legno impiallacciato bianco, con altezza pari a 6-8 cm e saranno visionabili presso il nostro fornitore; gli elementi verranno fissati a muro mediante silicone e chiodi; qualora si intendesse richiedere un'altezza differente del battiscopa, non reperibile presso il nostro fornitore e dovesse pertanto rivelarsi necessario eseguire il taglio dell'elemento ligneo, tale lavorazione dovrà ritenersi extra-capitolato.

### **3.16 Le porte interne**

Le porte di accesso saranno blindate, con caratteristiche antieffrazione e con dimensione standard; saranno realizzate con telaio e doppia lastra in acciaio, rivestite esternamente con pannellatura a disegno e finitura scelto dalla Direzione Lavori e sul lato interno con pannello in laminato colore bianco; risulteranno provviste di serrature di sicurezza a più chiusure e occholino.

Le porte interne saranno con struttura interna in alveolare e pannelli di finitura in laminato BIANCO o in alternativa in colori di serie messi a disposizione dalla ditta costruttrice, con taglio cornici a 90° o 45° complete di maniglia in cromo lucido o satinato, squadrata o stondata, a scelta tra quelle messe a disposizione dal fornitore. Avranno le cerniere a vista e saranno con apertura a battente e dimensioni standard 70/80/90X210.

### **3.17 Serramenti esterni**

I telai a vetri di finestre e portefinestre saranno realizzati in PVC, saranno a filo muro interno e con tinta di serie a scelta della D.L. in quanto elementi di facciata; i profili commerciali saranno fissati su un falso telaio ligneo a forma di “L” (all’interno di quest’ultimo, lato “esterno” fabbricato, vi rimarrà uno “spazio vuoto” largo circa 5 cm come predisposizione per l’eventuale futuro alloggio di guide/cassonetto per zanzariere ad incasso; queste ultime non previste da capitolato. Qualora richieste dovranno ritenersi variante); i vetri dei serramenti saranno del tipo basso emissivo; le cerniere saranno in acciaio e i serramenti saranno dati completi di ferramenta e con maniglie in alluminio anodizzato; Finestre e Portefinestre avranno una o più ante a battente. I valori di isolamento termico e acustico dei nuovi serramenti saranno conformi alla normativa vigente per le nuove costruzioni.

Le chiusure delle autorimesse, saranno costituite da portoni sezionali in pannelli coibentati in lamiera zincata preverniciata, dati con predisposizione alla motorizzazione (linea elettrica completa) escluso motore elettrico.

### **3.18 Sistemi oscuranti**

Finestre e portefinestre saranno dotate di scuri in alluminio di colore a scelta della D.L .

### **3.19 Soglie e davanzali**

Le soglie e i davanzali saranno in materiale e colore a scelta della D.L. in quanto elementi architettonici di facciata.

### **3.20 Le scale interne, i parapetti**

Le scale interne degli alloggi saranno realizzate in calcestruzzo armato con rivestimento dei gradini in marmo o piastrelle in gres porcellanato; Il materiale del rivestimento sarà selezionabile dalla campionatura messa a disposizione presso i rivenditori incaricati dalla ditta costruttrice e si ritengono extra capitolato le lavorazioni particolari per la creazione del gradino della scala (ad esempio gradino in pezzo unico ad “L”). Il parapetto sarà realizzato secondo disegno semplice a scelta della D.L in bacchette tonde in acciaio.

### **3.21 Intonaci e tinteggi interni**

Tutte le pareti ed i soffitti interni saranno intonacati con malte a base di calce e cemento.

I tinteggi saranno a base di tempera saranno a colori chiari a scelta degli acquirenti, tra la campionatura messa a disposizione. Si potrà richiedere un massimo di n. 4 campioni. Eventuali decori, cornici o tinte forti, saranno extra-capitolato.

Le ringhiere, le parti metalliche e le opere in ferro in generale, saranno trattate con zincatura a caldo e successiva smaltatura/verniciatura a polvere.

### **3.22 Rete fognaria**

La rete fognaria dell’immobile prevede un sistema separato di gestione delle acque, ovvero acque bianche ed acque nere e sarà costituita da tubazioni in PVC idoneamente dimensionate e da manufatti ricorrenti quali caditoie e pozzetti. Qualora, in base a successivi accertamenti e/o richieste degli Enti Competenti in fase di progettazione definitiva/esecutiva, dovesse rivelarsi

necessario/indispensabile l'impiego di manufatti integrativi ai suddetti componenti classici per rete fognaria, questi dovranno considerarsi variante al presente Capitolato (Es: vasche di prima pioggia). I pozzetti saranno in cemento ed i chiusini saranno in ghisa su area carrabile mentre in cemento nelle restanti zone.

### **3.23 Linea Vita**

In osservanza alle normative vigenti in materia di sicurezza sul lavoro, le coperture degli edifici devono essere provviste di elementi atti a garantire la sicurezza degli operatori per le manutenzioni ordinarie future; si prevede pertanto la realizzazione, di un sistema permanente anticaduta sulla copertura, realizzato con le caratteristiche come da apposito progetto della ditta installatrice/fornitrice.

## **4. Condizioni generali di vendita**

**E' facoltà della parte dell'acquirente di richiedere varianti interne di finitura; tali opere dovranno preventivamente essere concordate per iscritto con la società venditrice ed approvate dalla direzione lavori e pagate per metà a firma preventivo e per metà al momento della loro ultimazione; le varianti concordate col personale del cantiere non autorizzato non sono impegnative per la società venditrice.**

Tali lavori di variante potranno spostare il termine di consegna degli alloggi, non il pagamento delle rate previste.

La società venditrice a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di apportare modifiche e/o varianti dovute alla necessità di migliorare la staticità, la funzionalità dell'edificio; si precisa inoltre che, per esigenze tecniche o commerciali, il Direttore dei Lavori e/o la Direzione Tecnica di Cantiere potranno avvalersi della facoltà di procedere alla sostituzione dei materiali indicati nella presente descrizione delle opere (preservando la medesima qualità dei materiali alternativamente impiegati).

Tutte le opere sopra citate, e quelle non espresse, saranno eseguite secondo la buona tecnica edilizia.

La ditta costruttrice non si ritiene responsabile della risultanza di accostamenti di materiali (esempio "battiscopa-porte interne/finestre") con colorazioni differenti in maniera evidente o lieve, definiti dalla parte acquirente dai diversi fornitori incaricati dal Costruttore (si informa che anche lo stesso RAL, su materiali e fornitori differenti, potrà risultare differente).

Le destinazioni d'uso della Concessione Edilizia ed espresse nei disegni allegati al presente non potranno essere variate senza la preventiva autorizzazione delle autorità preposte.

Non è consentito in alcun modo, per motivi di responsabilità, l'arredamento della casa prima della stipula dell'atto di Compravendita così come l'ingresso anticipato rispetto alla stessa dei Promissari Acquirenti; non è consentito altresì, per motivi di garanzia e responsabilità, lo scorporo di lavorazioni e materiali dal presente capitolato; il tutto dovrà essere a carico della Ditta Costruttrice.

In sede di rogito di compravendita i Proponenti saranno tenuti a corrispondere alla Promittente venditrice, oltre al prezzo di acquisto, € 4.000,00 (quattromila/00) oltre iva nella misura di legge, relativi agli allacciamenti utenze e agli accatastamenti.

Sono altresì a carico degli Acquirenti le spese per il rogito notarile, l'IVA nella misura dovuta e le spese tecniche per varianti apportate all'immobile.

Non sono consentiti scorpori di alcun genere, o diversi fornitori, rispetto a quanto contemplato nel presente Capitolato.

Si evidenzia che il cantiere è un luogo di lavoro, soggetto al rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente sulle norme della sicurezza del lavoro, a tal proposito non saranno autorizzate in nessun caso visite al cantiere da persone diverse dagli Acquirenti.

Per motivi di sicurezza è vietato ai Promissari Acquirenti l'accesso al cantiere, fatto salvo il benessere e l'accompagnamento di un soggetto designato dalla Direzione Lavori.

Gli Artigiani e gli operai in genere che lavoreranno nel cantiere devono avere rapporti di lavoro esclusivamente con l'Impresa Appaltatrice, nonché Ditta Costruttrice.

## 5. Garanzie

### POLIZZA FIDEJUSSORIA e POLIZZA DECENNALE POSTUMA

l'Acquirente è tutelato dalle vigenti leggi in materia di acquisto di unità immobiliari abitative. La Società venditrice, garantisce con polizza fidejussoria di primaria Assicurazione, tutte le somme versate a titolo di caparra e ad acconto prezzo, fino alla data della venuta in possesso delle unità immobiliari acquistate, con rogito Notarile. Si specifica che se per cause imputabili alla parte promissaria acquirente il contratto definitivo di vendita non venisse stipulato entro il termine stabilito dal Preliminare di Compravendita, il maggior costo delle polizze fideiussorie sarà a carico della parte promissaria acquirente.

La Società venditrice, in ottemperanza agli impegni di legge, al completamento dei lavori e, al momento del rogito, rilascerà all'Acquirente la prevista polizza assicurativa "decennale postuma" emessa da primaria società di assicurazione e sottoscritta dall'Impresa Appaltatrice.

Letto confermato sottoscritto.

Reggio Emilia li \_\_\_\_\_

La Parte Acquirente

La Parte Venditrice