# RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Complesso abitativo
**BORGO SAN GIOVANNI**,
via dell'Ulivon. 11/17 -San Vincenzo (LI)
**Abitazioni residenziali**

# Indice


| | |
|---|---|
| Premessa | P. 2 |
| Accessibilità ed integrazione nel territorio | P. 2 |
| Caratteristiche dell’intervento | P. 3 |
| Scavo di sbancamento, fondazioni, strutture portanti, solai | P. 5 |
| Murature perimetrali | P. 5 |
| Murature interne | P. 5 |
| Intonaci | P. 6 |
| Tetto | P. 6 |
| Isolamento termico ed acustico | P. 6 |
| Pavimenti, scale, soglie e davanzali | P. 7 |
| Rivestimenti interni | P. 8 |
| Serramenti | P. 8 |
| Ringhiere e parapetti | P. 9 |
| Impianti di riscaldamento/raffrescamento ed acqua per uso domestico | P. 9 |
| Impianto cottura per uso domestico | P. 11 |
| Fognature | P. 11 |
| Apparecchi igienico-sanitari | P. 12 |
| Impianto di distribuzione dell’energia elettrica | P. 13 |
| Impianto antifurto | P. 15 |
| Sistemazioni esterne | P. 15 |
| Divieti | P. 15 |
| Modifiche | P. 16 |
| Esclusioni | P. 16 |
| Riepiloghi ed obblighi dell’acquirente | P. 17 |
| Modalità e tempi di esecuzione | P. 18 |

# Premessa

A circa 700 metri dal centro di San Vincenzo, in un'area di circa 3.000 mq completamente recintata, sorgerà un nuovo complesso residenziale caratterizzato da un contesto architettonico tra il classico e moderno. Abitazioni da vivere, corredate da spazi luminosi ed ampi terrazzi e giardini privati con finiture di pregio che colpiranno per l'eleganza, la cura, i materiali e l'attenzione costruttiva, rifinite con ineccepibile gusto ed arricchite da impianti innovativi di prima scelta, realizzati con certificazione energetica in classe A, in base alle più recenti normative edilizie, dove, seguiti dalla consulenza dei nostri architetti l'acquirente potrà scegliere e personalizzare il proprio appartamento. Tutto il complesso è corredato da una zona parcheggio interna, con accesso privato.

# Accessibilità ed integrazione nel territorio

Questo nuovo complesso residenziale, come abbiamo anticipato è ubicato in San Vincenzo, esattamente all'altezza di Via del Castelluccio, più precisamente in Via dell'Ulivo a circa 800 mt dal mare in linea d'aria e posta al disopra della vecchia Aurelia (circa 500 mt) , la cittadina di San Vincenzo è asservita di tutti i primari servizi (stazione ferroviaria, poste, carabinieri, centri sportivi, guardia medica e croce rossa, negozi, supermercati) il tutto entro i 500 mt di distanza, ed a pochi chilometri l'Ospedale di Cecina o di Piombino.

Vista aerea

# Caratteristiche dell’intervento

Come già accennato, il nuovo complesso residenziale è inserito in una nuova zona di edilizia residenziale a pochi metri dal mare, su un’area di 3’000 mq circa, composta da n.1 palazzina di n.2 piani per un totale complessivo di n.12 appartamenti (a seconda degli accorpamenti), e di n.2 palazzine indipendenti da n.4 appartamenti cadauna con una metratura variabile per ogni unità abitativa tra i mq.60 e i mq. 80, inseriti in un’area verde privata per gli appartamenti al piano terra, il tutto delimitato da una recinzione perimetrale e di un accesso privato ai posti auto. Nella parte retrostante l’edificio trovano posto n.20 posti auto privati.

Il nuovo complesso unitamente ai 16 appartamenti già realizzati è dotato di piscina condominiale.

La particolarità architettonica delle strutture, la cura costruttiva, i materiali di primissima scelta, ecc. ecc. è ciò che diversifica questa costruzione e che la rende unica, esclusiva e senza termini di paragone con altri edifici della zona ed il tutto senza eccessivi costi di gestione per i motivi che di seguito saranno elencati.

Sempre più frequentemente i temi che riguardano l’energia sono percepiti e dibattuti in ogni settore della società; oggi e ancor più negli anni a venire saranno meno disponibili e molto più costose le risorse energetiche da fonte fossile, il costo del petrolio sarà in continuo aumento, la domanda di energia sempre maggiore, l’impiego di apparecchi domestici ancora più vario e diffuso. Questi aspetti, uniti alla necessità di ridurre la dipendenza energetica del nostro paese dall’estero impongono un ripensamento che, non solo per l’edilizia, coinvolge le istituzioni, i progettisti, i produttori ed i costruttori.

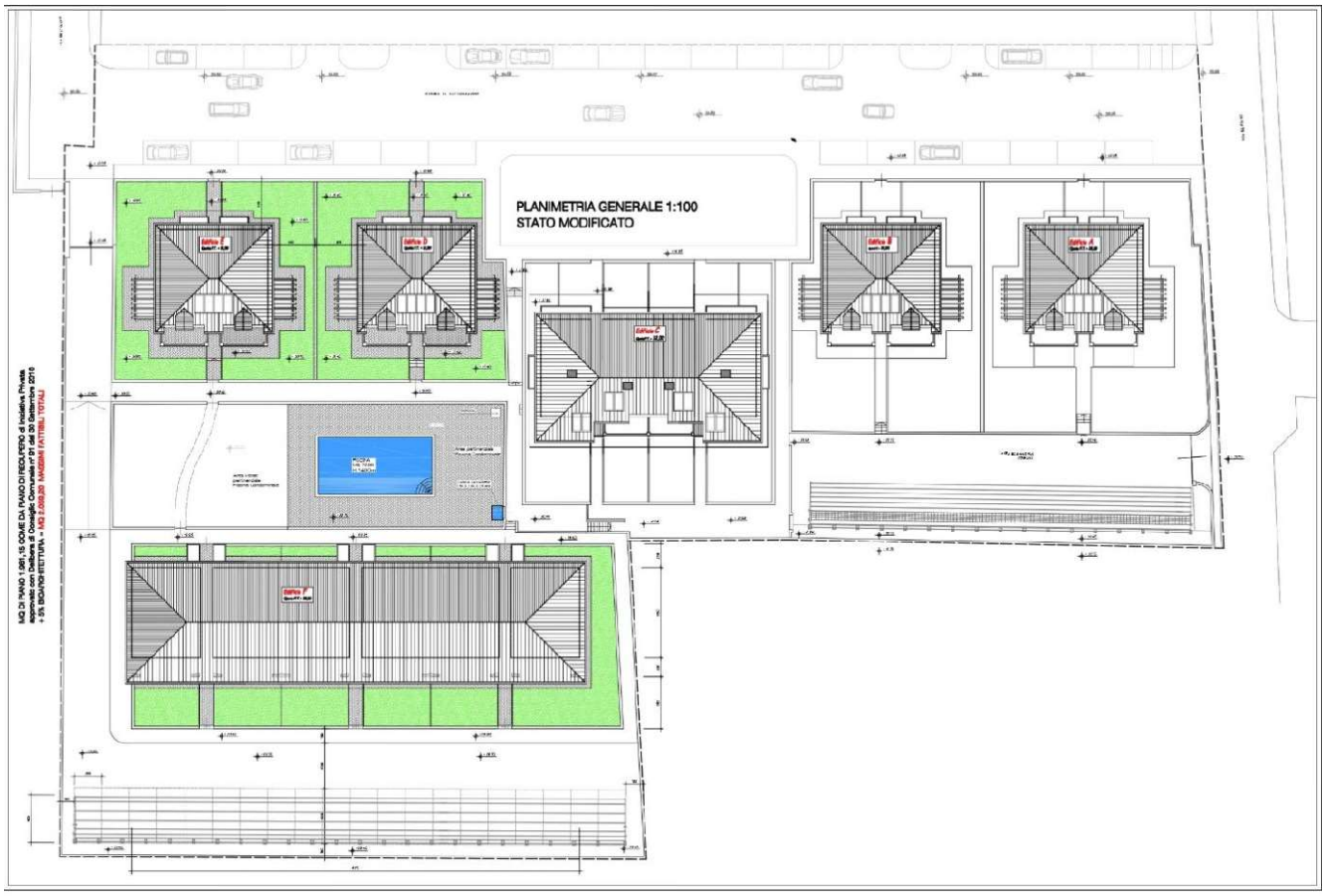
Con il decreto legislativo del 3 marzo 2011 n.28 in attuazione della direttiva europea 2009/28/CE anche per il settore italiano dell'edilizia vengono stabiliti i criteri, le condizioni e le modalità al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Una delle più importanti novità della normativa sarà la certificazione energetica dell'edificio, necessaria per tutte le nuove costruzioni. Il certificato integrerà la documentazione degli atti di compravendita e di locazione dell'edificio ed inciderà anche sul valore immobiliare dello stesso.Nel certificato sarà indicata la quantità di energia consumata annualmente dall'edificio, varrà 10 anni e riporterà informazioni sull'involucro edilizio e sugli impianti tecnologici installati.

Per tutto ciò che concerne le abitazioni il team di Architetti, si è posto come obbiettivo quello di realizzare degli appartamenti dove si è voluto privilegiare confort, e luminosità con stanze fornite di ampie finestrature, tutto questo con la ricerca dei materiali, più pregiati e resistenti, ricchi di gusto ed eleganza,

ed assemblati con la massima cura costruttiva completati da impianti innovativi e di ultima generazione al fine di proporre all'acquirente un prodotto esclusivo.

Si può così analizzare il contesto della zona:

- Presenza di rete viaria in grado di collegare il centro della cittadina alla nuova realtà insediativa,
- Presenza di scuole materna ed elementari nelle immediate vicinanze
- Presenza di area mercatale nelle vicinanze
- Presenza di centri commerciali (supermercati) nelle immediate vicinanze
- Presenza di un'importante arteria viaria (superstrada statale 1) nelle immediate vicinanze
- Presenza nelle immediate (a 500 mt) vicinanze di servizi essenziali quali Farmacia, Poste, scuole, stazione, banca, caserma carabinieri, etc....
- Presenza nelle immediate vicinanze di spiagge, servizi mare e porto turistico




Planimetria Generale

## A. Scavo di sbancamento, fondazioni, strutture portanti, solai

Lo scavo generale di sbancamento sarà previsto su tutta l'area e sul fondo scavo sarà previsto un getto di cls magrone cm. 10 circa.

Fondazioni, strutture portanti e solai corrisponderanno ai dimensionamenti risultanti dai calcoli statici predisposti dal progettista delle opere in cemento armato. Le fondazioni saranno sia continue che a plinti singoli. Al fine di preservare le fondazioni dal degrado nel tempo verrà posto all'esterno della casseratura una membrana di bitume polimero armata con fibre in poliestere ad elevata stabilità dimensionale dello spessore di mm. 3 con flessibilità a freddo -5 e saldata a fiamma sui lati, la posa del ferro d'armatura previsto dal progettista classe B450C, il tutto rispondente alle **norme antisismiche** previste per la zona. I solai dei piani fuori terra saranno realizzati con blocchi in laterizio, armatura metallica, dimensionata dal progettista, con ferro classe FB 450 e calcestruzzo a resistenza RCK 30 N/mm2. Il solaio al piano terra sarà realizzato su vespaio tipo igloo. Eventuali soppalchi non abitabili ed al solo uso di locale di sgombero privo di impianti , ove previsti, saranno realizzati con struttura in calcestruzzo armato con pavimentazione in gres porcellanato collegati al piano sottostante con una scala interna

## B. Murature perimetrali

Le murature perimetrali dei piani fuori terra saranno realizzati con muriccio in laterizio termico tipo poroton, che grazie alla particolare geometria dei fori presenta un'elevata capacità d'isolamento, dello spessore previsto dai calcoli della L.10/91 o con spessori differenti ma di ugual performance termica , con intonaco in malta cementizia sia nella parte interna che esterna.

La finizione esterna sarà consona alla tipologia degli edifici già realizzati e sarà realizzata mediante la posa di intonaco in malta base cemento e il successivo rivestimento in parte in geopietra o similare ed in parte con decorazione il tutto a scelta del costruttore .

## C. Murature interne

Le pareti divisorie fra appartamenti e scale condominiali saranno realizzate con parete di mattoni poroton con adeguato spessore risultante dai calcoli termici e acustici, con rivestimento con intonaco su due lati. I divisori interni saranno realizzati in muratura da cm 8/12 con intonaco due lati

# D. Intonaci

Per ciò che riguarda eventuali intonaci interni alle sole parti abitative e scale condominiali, queste saranno realizzate in malta cementizia con rasatura in gesso o cemento a secondo dei locali.

# E. Tetto

Le coperture dei fabbricati saranno realizzati con struttura portante in latero-cemento, la struttura non portante verra' realizzata "Gattaiolato in laterizio " o legno , con finitura per le parti a vista interne con intonaco tradizionale con finitura rasata liscia , saranno posizionati opportuni isolamenti termici per i tetti a vista  risultanti dal progetto termico mentre per i tetti non a vista l'isolamento sarà posto estradosso del  solaio di sottotetto .Il manto di copertura sarà realizzato in tegole portoghesi, mentre la faldaleria sarà realizzata in alluminio tinta rame.

Saranno altresì realizzate come previsto progettualmente pergole aperte in legno.

# F. Isolamento termico ed acustico

Tutti i pavimenti a tutti i piani (escluso piano rialzato) saranno isolati dalla struttura portante dei solai mediante la posa prima del sottofondo di strato di materiale fonoassorbente o termico al fine di soddisfare i calcoli e le normative vigenti. Tale isolamento per la parte acustica sarà raccordato alle pareti verticali di divisione con altri appartamenti. Il piano terra avrà opportuno isolamento termico derivante dai calcoli progettuali.

Tutte le murature perimetrali saranno isolate termicamente, secondo quanto risultante dai calcoli richiesti per rispettare la Legge n°10/91, e aggiornamento Decreto Legislativo 29-12-06 n°311 e Legge Regionale del 24 febbraio 2005 n°39 e L.R. n. 71 del23-11-2009.

L'isolamento acustico sarà realizzato nel rispetto dei valori previsti dal DPCM del 5-12-97

# G. Pavimenti, scale, soglie e davanzali

Le pavimentazioni saranno cosi realizzati:

Per ciò che concerne le rampe d'ingresso e le zone di manovra esterne saranno realizzate in autobloccanti di cemento poggianti su letto di sabbia.

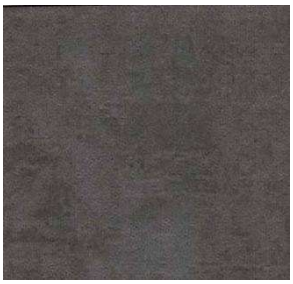
La pavimentazione delle scale dei pianerottoli e dei corridoi comuni interni della palazzina saranno in lastre di gres porcellanato di primaria casa o materiale lapideo a scelta del costruttore, completi di battiscopa.

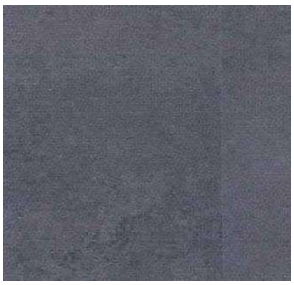
Le pavimentazioni interne degli appartamenti in gres porcellanato o materiale Lapideo, formato max 60x60 a scelta del Costruttore, corredato dai battiscopa coordinati.

I balconi e i terrazzi saranno pavimentati piastrelle di gres porcellanato di primaria azienda o materiale lapideo.

Le soglie delle porte, i davanzali esterni ed i davanzali interni saranno in pietra o marmo Travertino od altro materiale equivalente a totale scelta del Direttore dei Lavori .

I passaggi pedonali ed ingressi esterni saranno realizzati con pavimentazioni in autobloccanti di cemento, pietra o materiale equivalente.





Le parti strada saranno eseguite con finizioni e materiali come previsto dal progetto a discrezione del Direttore dei Lavori .

Sono escluse forniture e posa fasce di decoro a pavimento.

# H. Rivestimenti interni

Il rivestimento delle pareti dei bagni sarà realizzato con lastre di gres porcellanato di primaria azienda o materiale lapideo a scelta del costruttore, di dimensioni massime 30x60cm nello stesso colore e stessa finitura dei pavimenti; L'altezza di tale rivestimento, sarà compresa tra cm 120/220

# I. Serramenti

Per ciò che concerne i serramenti si è ricercato un prodotto che rispecchi e valorizzi l'architettura degli edifici, il migliore comfort termico acustico, l'efficienza energetica e la massima robustezza negli anni. Il tutto certificato, e marchiato "CE", come previsto dalla normativa europea tramite prove e test di laboratorio che convalida il loro livello qualitativo. Si è concordato di utilizzare serramenti in PVC, I serramenti saranno realizzati con ampie vetrature, con caratteristiche di Isolamento termico, isolamento acustico a normativa vigente; le persiane saranno in alluminio , (per le finestre sprovviste di persiana saranno poste in essere inferriate in metallo).

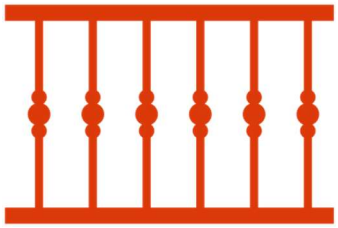
I serramenti saranno realizzati nel rispetto dei valori previsti dal DPCM del 5-12-97 (acustica) e Legge 10/91, Decreto Legislativo 29-12-06 n°311, Legge Regionale del 24 febbraio 2005 n°39 e L.R. n. 71 del23-11-2009.

Le porte interne saranno in legno tamburato o laminatino con vespaio cellulare, eseguite secondo i disegni di progetto, complete di serratura tipo normale con chiave e maniglia tinta ottone nel numero

previsto nel progetto comunale iniziale; la scelta effettuata su una campionatura a catalogo di n.4 porte scelte a discrezione dell' acquirente o del direttore dei Lavori.

Salvo diverse indicazioni, le porte saranno ad apertura a compasso, saranno installate porte scrigno secondo specifiche esigenze tecniche .

Il portoncino d'ingresso di ogni singola unità di tipo blindato sarà realizzato con pannello di rivestimento esterno in legno laccato e pannello liscio interno coordinato con le porte interne



## L. Ringhiere e parapetti

Le ringhiere dei balconi e terrazzi ove non previsti in muratura saranno realizzate metallo zincato o verniciato a scelta del costruttore, realizzate secondo i requisiti delle norme di sicurezza vigenti.

## M. Impianti di riscaldamento/raffrescamento ed acqua per uso domestico.

L'Impianto sarà realizzato secondo le disposizioni dell'ARTICOLO 28 DELLA LEGGE 9 GENNAIO 1991, N. 10, ATTESTANTE LA RISPONDENZA ALLE PRESCRIZIONI IN MATERIA DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO DEGLI EDIFICI. APPLICAZIONE DPR 59 del 10-06-2009 in attuazione ai DECRETI LEGISLATIVI comma 1 dell'articolo 8 del 19 Agosto 2005, N. 192 – Legge n. 90/2013-L.Lgs n. 28/2011 e D.M. 26-06-2015.

Gli impianti per il riscaldamento saranno prodotti mediante un **sistema ecosostenibile** di ultima generazione in grado di generare energia ottenendo un notevole risparmio energetico, tutte le apparecchiature autonome saranno poste al di sopra dei locali tecnici predisposti al piano terra di ciascun edificio o se fosse necessario nei relativi terrazzi .

Il sistema si avvarrà di un'efficientissima tecnologia a pompa di calore di idonea potenza definita dai calcoli termici, le macchine moto condensanti saranno di tipologia trial split , mentre le macchine interne saranno poste all'interno dei singoli locali (sopra le porte di ingresso) di massima sarà prevista una macchina interna per ogni locale con esclusione dei bagni, dei ripostigli e dei disimpegni.

Al fine di ottimizzare eventuali costi di gestione per le parti comuni, sono già stati installati al momento della costruzione del primo lotto pannelli fotovoltaici.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento sarà fornito con macchine trial split a secondo dei calcoli termici ed indipendenti per ogni unità abitativa

Ogni fan coil avrà il proprio termostato ambiente a bordo in modo tale da poter impostare in ogni locale la temperatura desiderata. Nel bagno sarà installato termo arredo elettrico per il riscaldamento.

**Impianto idrosanitario - dorsali esterne e distribuzione interna**

Formazione di dorsale esterna per linea adduzione acqua, realizzata con tubi in polietilene alta densità PE 100 per acquedotti e fluidi in pressione per usi domestici, secondo normativa.

Dal punto di consegna dell'ente fornitore saranno forniti e posati le linee di adduzione necessarie per l'alimentazione del complesso, e parti comuni.

Formazione dell'impianto idrosanitario interno per distribuzione acqua fredda e calda, comprensivo di fornitura e posa valvole di intercettazione per tutte le linee, fornitura e posa di collettore di distribuzione acqua fredda con valvole di intercettazione.

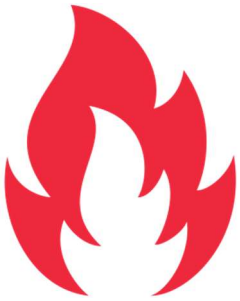
La produzione dell'acqua calda avverrà per mezzo di pompe di calore autonome (boiler tipo NUOS da lt.100), da posizionarsi all'interno di ciascun vano tecnico al piano terra con relativa valvola di intercettazione.

A valle dei rubinetti di arresto dei vari servizi posti nel vano tecnico, sarà consentito utilizzare tubazioni in materiale plastico tipo PPr da saldare per polifusione o in alternativa, tubazioni multistrato con barriera all'ossigeno, mentre le tubazioni di scarico saranno del tipo silent rivestite con guaine a celle chiuse, classe 1 di reazione al fuoco, esente CFC.

Solo nei bagni sarà presente, un termoarredo elettrico.

**Impianto di condizionamento**

L'impianto di condizionamento è da intendersi incluso nell'impianto di riscaldamento perché la pompa di calore, in funzione dell'impostazione della temperatura ambiente, avrà la funzione riscaldamento o raffrescamento.



## N. Impianto per uso domestico Cottura

Visto che il sistema di riscaldamento e raffrescamento è realizzato mediante Pompa di Calore, gli impianti cottura delle cucine di ogni singola unità saranno realizzati a corrente elettrica con possibilità di installare piani cottura a piastra elettrica od induzione. Sarà a carico del singolo acquirente il costo di richiesta allacciamento e fornitura contatori.

## O. Fognature

Per ogni edificio è previsto, come da normativa, la raccolta delle acque nere e bianche utilizzando tubazioni di materiale sintetico termoplastico, polietilenico tipo GEBERIT, resistenti alla corrosione ed alle sostanze chimiche aggressive quali acidi e solventi, posate in orizzontali e verticale, che raccoglieranno le acque nere dei bagni e di cucina e le acque meteoriche del tetto e di tutta l'area verde sovrastante la parte interrata. Verranno collegate alle fognature comunali mediante dorsali nella parte esterna dove saranno inseriti pozzetti d'ispezione, compresi di sifonature, e chiusini nel numero e del tipo stabiliti nel progetto esecutivo. Nelle aree esterne sarà inserita una tubazione con relative griglie per la raccolta delle eventuali acque meteoriche.

# P. Apparecchi igienico-sanitari

In ogni cucina sarà predisposto un attacco lavello ed un attacco lavastoviglie con relativo scarico e carico, e sul terrazzo esterno al solo piano terra , sarà previsto un attacco con relativo scarico per pilozzo esterno , esclusa la fornitura del pilozzo stesso.

Apparecchi sanitari :

- Doccia: piatto doccia misura 80x80 o 70x90 mix esterno termostatico, braccio doccia e soffione diametro 200mm con duplex e doccetta, box in cristallo da 6 mm con finiture in acciaio inox lucidato o satinato.
- N°1 Lavabo con semicolonna di primaria marca in ceramica bianca, corredato di miscelatore cromato.
- Vaso sospeso in ceramica bianca di primaria marca, completo di sedile e con relativa cassetta incasso con placca esterna a due tasti in acciaio cromato o satinato.
- Bidet sospeso di primaria marca in ceramica bianca, corredato di miscelatore cromato
- Attacco per lavatrice con relativo carico e scarico in ogni bagno oppure nel locale tecnico, a scelta dell' acquirente  o del Direttore dei Lavori.

# Q. Impianto di distribuzione dell'energia elettrica

L'impianto in oggetto comprenderà tutte le forniture occorrenti a dare perfettamente funzionante l'impianto elettrico dell'edificio completo di tutti gli apparecchi e gli accessori (base 3/6KW).

L'impianto avrà inizio a valle nel punto di consegna dell'energia da parte dell'Ente distributore e sarà eseguito secondo la nuova normativa C.E.I., secondo le direttive della società distributrice e le istruzioni ed i disposti del comando VV.F. territoriale. Sarà eseguito impianto di messa a terra certificato di tutto il fabbricato e di tutte le apparecchiature elettriche fornite e posate dall'Impresa.

Gli armadi per i contatori delle singole unità abitative saranno installati nelle apposite zone sulle recinzioni esterne secondo le prescrizioni della società distributrice (ENEL). L'impianto realizzato secondo la nuova normativa C.E.I. 64-8 ed. 2012 sarà previsto per la realizzazione sotto traccia. I tubi da impiegare, dei diametri necessari, saranno in materiale termoplastico della serie leggera per i percorsi sotto intonaco, in materiale termoplastico della serie pesante per gli attraversamenti a pavimento.

L'impianto interno a ciascuna unità abitativa sarà costituito da frutti, mascherine e mostrine della ditta "BITICINO" serie "LIGHT", colore nero e placche polimero o altra azienda similare per qualità e pregio a discrezione del costruttore.

**Nei soggiorni-pranzo-ingresso:**

1. N°2 punti luce, n.3 pulsanti di comando per ogni punto luce.
2. N°1 citofono con apri-porta.
3. N°5 biprese 10/16A.
4. N°1 presa TL.
5. N°1 presa TV solo su soggiorno.
6. N°1 campanello a lato portoncino blindato ingresso alloggio.
7. N°1 presa Unel.

**Nei bagni:**

8. N°1 punto luce con interruttore all'esterno.
9. N°1 attacco applique con interruttore.
10. N°1 presa 20A con interruttore per lavatrice oppure posta nel locale tecnico.
11. N°1 bipresa 10/16A sul lavabo.
12. N.1 presa per termoarredo

**Nelle cucine:**

13. N°1 punto luce deviato.
14. N°2 punto luce su piano cottura con interruttore.
15. N°3 bipresa 10/16A.
16. N°1 presa TV.
17. N°1 presa TL.

18. N°1 punto presa Unel.

**Nelle camere da letto:**

19. N°1 punto luce comandato da tre punti.
20. N°3 bipresa 10/16A.
21. N°1 presa TV.
22. N°1 presa TL.

**Nei Locali tecnici:**

23. N°1 punto luce con interruttore.
24. N. 1 presa di servizio
25. N.1 presa pompa di calore

**Nei disimpegni (se previsti):**

25.N°1 punto luce comandato da tutte le porte.

26.N°1 punto presa.

**Quadro generale**

38. N°1 Centralino da incasso con portella fumè
39. N°1 Salvavita

32 N°4 Interruttori automatici di zona

**Citofono**

33 Impianto citofonico completo per tutti gli alloggi

**Scale**

34 Punti luce con accensione temporizzata:

35 N°5 Pulsanti con led di localizzazione

36 N°2 Punti luce emergenza (lampade comprese)

**Area esterna posti auto**

38. N°6/8 Plafoniere fluorescenti stagne. Accensione con temporizzatore/sensore notturno

**Antenna**

39. N°1 Antenna in grado di distribuire i segnali digitali terrestri in tutte le prese alloggi.
40. N° 1 Antenna in grado di distribuire i segnali satellitari con presa nel soggiorno

**Impianti**

41. Impianto per pompe di calore fino ai locali tecnici ed impianti fino ai singoli split interni

# R. Impianto antifurto

Non previsto

# S. Sistemazioni esterne

Non sono previste sistemazioni aree giardini privati.

Saranno realizzati opportuni vialetti di accesso pedonale pavimentati in masselli autobloccanti o similare. Gli ingressi carrai comuni saranno previsti con cancello in ferro automatizzato di primaria casa (provvisto di N.1 telecomando per unità). Le recinzioni fronte le vie di accesso comunali sono previste in muratura e recinzione superiore come esistenti, , tutte le recinzioni a confine con altre proprietà non facenti parte del complesso se sono già realizzate  rimarranno così come esistenti e le nuove saranno realizzate della stessa tipologia delle esistenti con muratura e rete Bekaert..

# T. Divieti

Al fine di garantire ai fabbricati, nel tempo, una elevata gradevolezza estetica, anche in considerazione del fatto che tutte le facciate sono da considerarsi “principali” e non “secondarie”, si ritiene necessario vietare ogni variazione eseguita dai singoli proprietari su di esse.

# U. Modifiche

Potranno essere variate in corso di esecuzione dalla Direzione Lavori la posizione ed i sensi di apertura delle porte sia esterne che interne, la disposizione degli apparecchi nei bagni e nelle cucine così pure

la posizione dei vani per contatore, cassette idranti, scarichi, ecc., secondo le disposizioni comunali, dell'ASL e di altri Enti preposti. Tutte le dimensioni, la qualità e le caratteristiche in genere previste dal presente capitolato e dai disegni allegati, sono suscettibili a variazioni entro i limiti di tolleranza comunemente e commercialmente ammessi o comunque dettati da esigenze strutturali o estetiche. Sono infine fatte salve tutte le eventuali variazioni ai progetti che venissero richieste dalle autorità competenti in sede di permessi, licenze o concessioni. Le modifiche eventuali da apportare ad ogni singolo alloggio e più in generale all'edificio dovranno soddisfare le normative igienico - edilizie previste dai regolamenti in vigore e non essere in contrasto con alcuna normativa in campo abitativo, di sicurezza, ecc.., vigente, ed essere oggetto, nel rispetto di legge, di istanza di variante della Concessione Edilizia. In fase di esecuzione delle opere di finitura interne è facoltà della parte acquirente richiedere, esclusivamente alla ns. Impresa, variazioni sui materiali e rifiniture interne, previo stipula preventiva, di contratto inerente le varianti richieste ed i costi aggiuntivi; resta comunque vietata l'esecuzione di opere e la fornitura di materiali in proprio conto. Potrà variare la tipologia e quantità degli impianti sulla base delle definitive progettazioni nel rispetto delle norme vigenti e dei calcoli dei progettisti e certificatori dell'impianti, il tutto anche a discrezione del costruttore senza che gli acquirenti possano in alcun modo contestare od intervenire in merito accettando sin d'ora qualunque variazione sulla presente "relazione tecnico illustrativa".

# V. Esclusioni

Sono esclusi l'Onere per atti notarili, oneri fiscali, tasse e imposte (IMU,ecc..), nonché le spese mutuo ed interessi, l'I.V.A., e gli allacciamenti TELECOM-ENEL-ACQUEDOTTO ed una quota per gli accatastamenti pari ad Euro 2.500,00 oltre IVA .

Resta convenuto che, nell'interesse degli acquirenti l'impresa assumerà le forme di finanziamento più convenienti. L'impresa costruttrice si avvarrà anche di aziende Appaltatrici o subappaltatrici.

# Z. Riepiloghi ed obblighi dell'acquirente

In linea di massima, salvo definizioni in sede di contratto, i fabbricati si intenderanno così finiti: Piani abitabili completati in tutte le loro parti con esclusione dell'impianto antifurto e di quant'altro non previsto. I terrazzi saranno previsti provvisti della sola pavimentazione (sono escluse tutte le altre finizioni, forniture arredi, anche se eventualmente indicate in planimetrie e prospetti al solo fine commerciale), tutti i disegni, rendering, o altro esposto o pubblicizzato non allegato e firmato dalle parti al Compromesso di acquisto, sono da intendersi indicativi e pubblicitari e potrebbero differire dalla realtà esecutiva .I giardini privati sono esclusi di impianto irrigazione, di semina a prato verde e piante in genere. **Rimane inteso che l'acquirente è ben cosciente del fatto che ogni immobile successivamente alla consegna necessita negli anni a seguire di un ben definito programma di manutenzione ordinaria che coinvolge tutti gli elementi costruttivi ed impianti dell'immobile nessuno escluso. Che la garanzia sull'immobile ha si concretizza solo ed esclusivamente con la dimostrazione che tali manutenzioni siano state eseguite. Che in caso di anomalie di parti di fabbricato, di elementi costruttivi, di impianti o di elementi di finitura, l'acquirente dimostri l'avvenuto tempestivo intervento alla loro risoluzione in modo da evitare l'ampliamento della problematica, dimostrato ciò l'immobile si intende coperto da garanzia per difetti ed anomalie per anni due dalla sua consegna. Altresì, come previsto per legge, viene consegnata polizza postuma decennale alla consegna a garanzia della copertura dei danni eventualmente derivanti da gravi difetti di costruzione o vizi occulti. La parte acquirente concorda con il fatto che nel periodo di garanzia gli eventuali interventi necessari e ritenuti dovuti dal Costruttore saranno eseguiti esclusivamente dal Costruttore e nessun eventuale risarcimento in denaro sarà richiesto dall'acquirente.**

# X. Modalità e tempi di esecuzione

Le modalità di pagamento ed i tempi di realizzo saranno concordate in via definitiva con le singole parti acquirenti al momento della stipula del contratto preliminare di vendita. Si fa presente che i materiali previsti nella presente relazione e la documentazione fornita potranno essere oggetto di variazioni in caso i materiali previsti fossero oggetto di esclusione dalla produzione delle ditte fornitrici o non

disponibili o con tempi di approvvigionamento eccessivamente lunghi. I materiali ed i sistemi di posa potrebbero essere soggetti a variazioni in caso di variazione delle normative sulle costruzioni che dovessero intervenire. Per quant'altro non detto si fa riferimento al capitolato generale d'appalto alle Leggi ed ai costumi locali in materia. Si fa presente inoltre che ad insindacabile valutazione dell'Impresa la modifica delle scelte costruttive dei materiali in genere e di tutto quanto previsto nella presente relazione tecnica senza necessaria autorizzazione della parte acquirente anche successivamente la stipula del compromesso.

La presente relazione si compone di n.19 pagine dattiloscritte su un'unica facciata.

Letto approvato e sottoscritto.

***San Vincenzo, lì***

***L'Acquirente*** ***Il Venditore***

Ai sensi degli art. **1341** e **1342** del Codice Civile si approvano specificatamente gli articoli del presente contratto: **A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-Z-X**.

***San Vincenzo, lì***

***L'Acquirente*** ***Il Venditore***