

RESIDENZA EXENEL

VIALE CAVOUR
SIENA

CAPITOLATO DI VENDITA |

IL PROGETTO

Il progetto “ RESIDENZA EXENEL “ nasce dal desiderio di creare un piccolo complesso abitativo recuperando l’immobile, attualmente in disuso, attraverso un insieme sistematico di opere che da un lato valorizza l’identità intrinseca del fabbricato, già connotato da caratteristiche storiche e ambientali precise e dall’altro lato crea un ambiente intimo, accogliente e funzionale per la destinazione abitativa che permetta alle persone di sentirsi parte di una composizione ambientale rilassata, esclusiva e confortevole.

L’intervento prevede modifiche interne ed esterne, per la completa ristrutturazione di un immobile posto in Siena, Viale Cavour n° 4, finalizzato alla realizzazione di diciannove appartamenti residenziali e relativi accessori. I posti auto saranno ricavati in parte nella pertinenza con accesso carraio esclusivo e in parte lungo Viale Cavour.

Tutti i materiali utilizzati pongono attenzione al sistema di produzione, provenienza e manutenibilità, per garantire la qualità e la durabilità dell’intero complesso.

Gli impianti a servizio dell’immobile sono stati scelti con l’obiettivo di raggiungere l’ottimale comfort termo-igrometrico e di qualità dell’aria indoor, sia nella stagione invernale che in quella estiva.

La descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo si intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo d’individuare e fissarne gli elementi fondamentali e più significativi. Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive di tutta la manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali, secondo le buone regole dell’arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il raggiungimento della Classe “A” dell’edificio.

La proprietà dell’immobile, così come la titolarità del Permesso di Costruire, è della società REDBRICK SRL.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

1.L'INVOLUCRO

COPERTURE

Le pendenze dei tetti saranno coibentate e dotate di linee vita. Il manto di copertura del tetto sarà realizzata con tegole e coppi.

Fotovoltaico - Sulla copertura del fabbricato lato santa Petronilla, sulla falda corte interna, è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici in ottemperanza alle vigenti normative sul risparmio energetico e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

INTONACI

Intonaco pronto premiscelato costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura. Tirato in piano e frattazzato, applicato con le necessarie poste e guide. Rifinito con malta fine lisciata con frattazzo metallico.

BALCONI

Sopra la struttura verrà creato il massetto in sabbia-cemento per la formazione delle pendenze, sul quale verrà posata una guaina cementizia impermeabilizzante tipo nanoflex o similare, risvoltata in corrispondenza delle soglie e degli zoccolini. Sopra la membrana, verrà eseguita la posa del pavimento. I

GLI ISOLAMENTI

Tutte le strutture, portanti e di tamponamento, (tamponamenti, serramenti ecc..) saranno perfettamente coibentate termo-acusticamente, per il soddisfacimento delle caratteristiche tecniche necessarie al raggiungimento della Certificazione energetica di Classe "A".

Le coibentazioni interne saranno a cappotto con spessori corrispondenti al requisito imposto dalla classe energetica A di riferimento. Le finiture esterne saranno di colori a discrezione della DD.LL. realizzate con intonachino in pasta.

Saranno coibentati anche il solai di calpestio. Le murature di divisione tra unità immobiliari diverse, i solai di calpestio e le tubazioni di scarico dei bagni saranno isolati acusticamente nel rispetto della vigente normativa in materia di isolamento acustico nell' edilizia.

Il pacchetto murario perimetrale del fabbricato (tamponature), così come quello orizzontale (solai terrazzi) possono essere suscettibili di modifiche, nella loro composizione costruttiva per il raggiungimento della classe energetica richiesta (A).

IMPERMEABILIZZAZIONI

Tutti i muri contro terra verranno impermeabilizzati mediante stesura di guaina cementizia tipo nanoflex o similare/ guaina liquida. Detta impermeabilizzazione sarà protetta con foglio in PVC rigido corrugato sp. cm. 2.

2.FINITURE INTERNE ED ESTERNE

DIVISORI INTERNI

I divisori interni saranno in blocchi di laterizio pre-intonacati a gesso spessore cm. 10 od in forati in laterizio dello spessore di cm 8.

Per le nuove strutture verticali divisorie fra diverse unità immobiliari saranno utilizzate pareti isolate acusticamente. Alla base delle pareti divisorie di nuova realizzazione sarà posata una striscia di materiale fonoassorbente per l' interruzione del ponte acustico.

I materiali utilizzati e le tecniche di posa saranno quelli previsti dalla relazione di verifica su progetto dei requisiti acustici passivi redatta secondo quanto previsto dal D.G.R. n.76/07.

TINTEGGIATURA.

Tinteggiatura con idropittura lavabile e/o tempera, solubile in acqua e in tinta bianca, eseguita a qualsiasi altezza, su pareti e soffitti intonacati a civile o a calce o a gesso.

INTONACI INTERNI

Internamente i muri portanti ed i divisori interni saranno intonacati a malta premiscelata a base di calce e rifiniti con velo a calce.

SOTTOFONDI, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

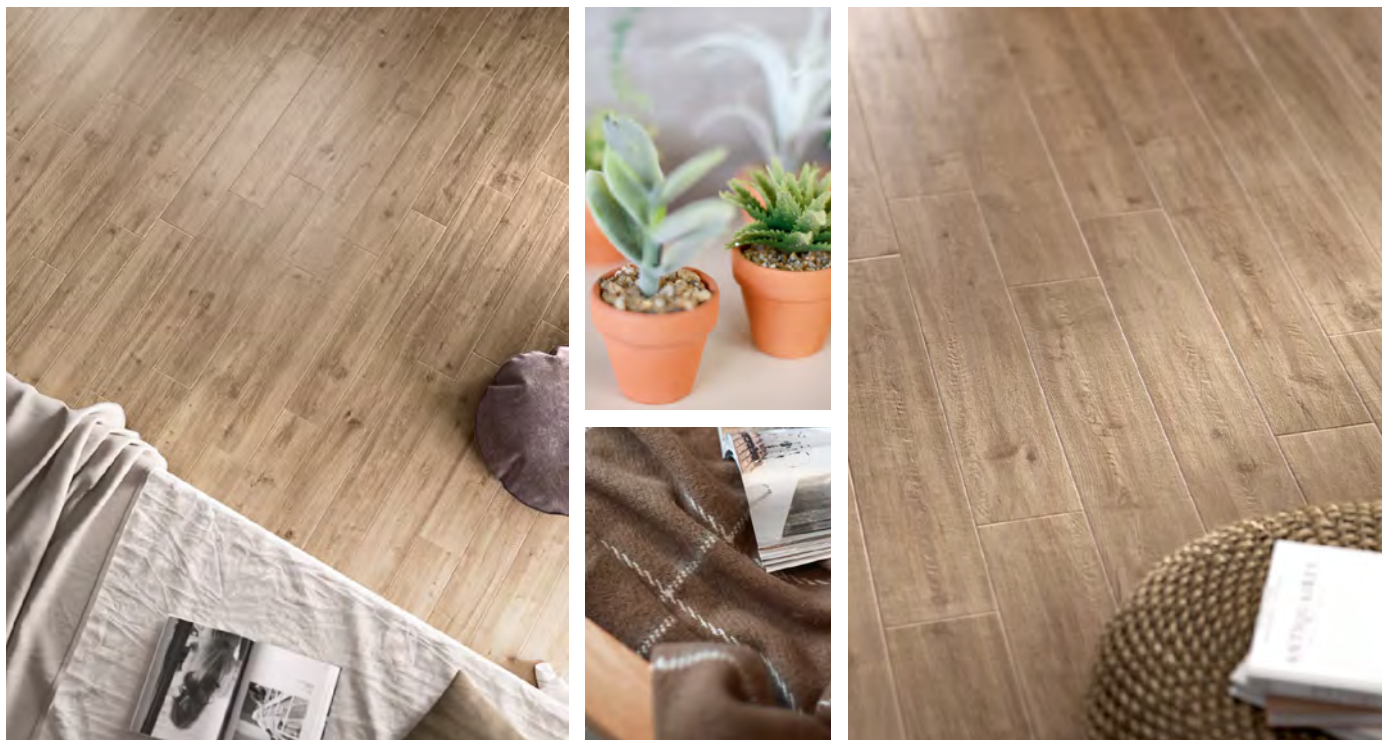
Sui sottofondi degli appartamenti verrà posto in opera:

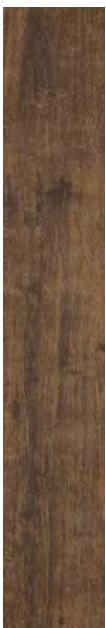
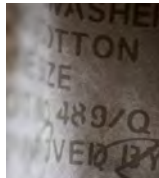
- massetto in granulato di argilla espansa
- un materassino fonoassorbente contro i rumori da calpestio.
- doppia lastra di gesso per impianto radiante

Pavimentazioni interne appartamenti

Il cliente potrà scegliere su campionatura presente in esposizione sottoposta a sua scelta, tra le seguenti tipologie di pavimenti:

MARAZZI . collezione treverkway(effetto legno) o equivalente 15X90cm





MLA4
TREVERKWAY
QUERCIA 15X90
[G]



MLA3
TREVERKWAY
CASTAGNO 15X90
[G]



MLA5
TREVERKWAY
OLMO 15X90
[G]



MLA6
TREVERKWAY
LARICE 15X90
[G]



MLA2
TREVERKWAY
ROVERE 15X90
[G]



MLA1
TREVERKWAY
BETULLA 15X90
[G]



MLAJ
TREVERKWAY
ACERO 15X90
[G]



MLAK
TREVERKWAY
FRASSINO 15X90
[G]

MH7G
TREVERKWAY OUTDOOR

MH7F
TREVERKWAY OUTDOOR

MH7J
TREVERKWAY OU

il cliente _____

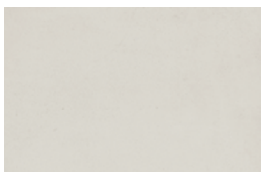
la proprietà _____

MARAZZI . collezione Appeal (effetto cemento spatolato) o equivalente 60x60cm

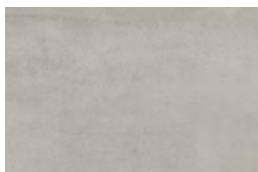




Colori · Colours



White



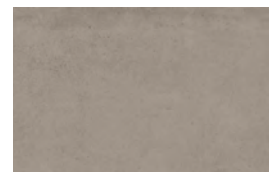
Grey



Anthracite



Sand



Taupe

il cliente _____

la proprietà _____

I battiscopa saranno in legno laccato bianco o in gres a seconda della finitura a pavimento scelta dalla campionatura fra le campionature presenti in esposizione su specifica richiesta avanzata dall' acquirente.

Pavimentazioni Spazi Condominiali

Atrio d'Ingresso:

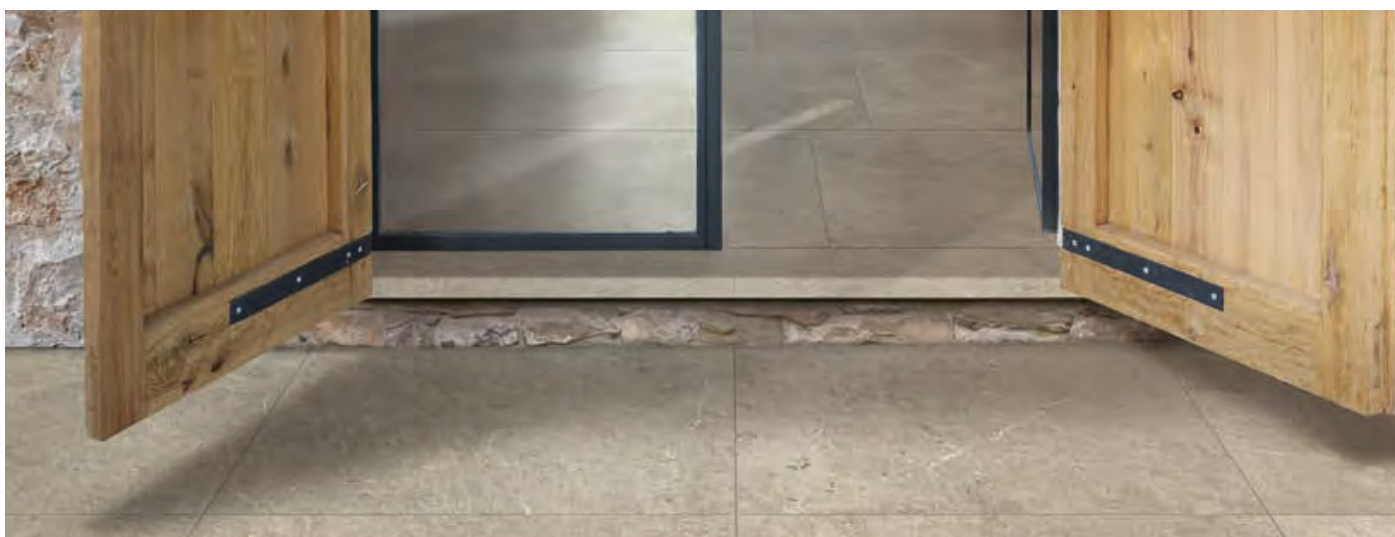
pavimento in piastrelle di grès porcellanato tipo Marazzi MyStone Limestone o



equivalente, colore Taupe secondo disegno fornito dalla DL

Balconi, logge, terrazzi ed aree pavimentate giardini privati:
saranno realizzati in piastrelle tipo Marazzi Mystone limeston ivory (o
equivalente in termini di rapporto qualità/prezzo) incollate su idoneo sottofondo
in cemento tirato a frattazzo fino. Le pavimentazioni saranno del tipo antigelivo
e antisdrucchiolevole con posa dritta.

Le colorazioni degli stucchi per le fughe saranno prestabilite dalla D.A. in funzione



il cliente _____

la proprietà _____

della tipologia di pavimentazione proposta.

I percorsi pedonali:

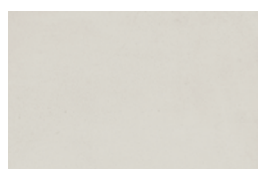
saranno pavimentati con piastrelle in grés porcellanato della stessa tipologia adottata per balconi, logge e pavimentazioni esterne con colori definiti dalla D.A.. Tutte le pavimentazioni esterne saranno antiscivolo e certificate non meno della caratteristica R10.

RIVESTIMENTI

Il cliente potrà scegliere su campionatura presente in esposizione sottoposta a sua scelta, come ad esempio, tra le seguenti tipologie:

Rivestimenti Bagni

Colori · Colours



White



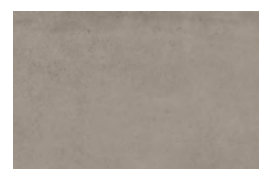
Grey



Anthracite

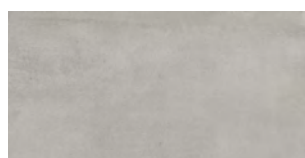


Sand

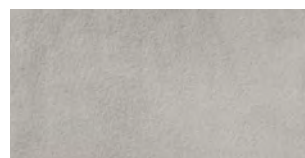


Taupe

Superfici · Surfaces



Naturale · Matt



Strutturato · Structured



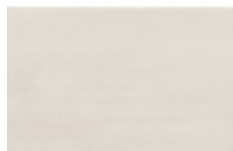
il cliente _____

la proprietà _____

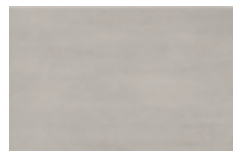
MARAZZI . collezione Appeal formato 20x50 o equivalente



M01G NEUTRAL WHITE
25X38



M01H NEUTRAL PEARL
25X38



M01J NEUTRAL SMOKE
25X38



M01K NEUTRAL AVIO
25X38



M01P NEUTRAL WHITE
STRUTTURA TIDE 3D 25X38

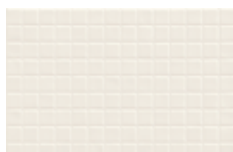


M01Q NEUTRAL SMOKE
STRUTTURA TIDE 3D 25X38



M01R NEUTRAL AVIO
STRUTTURA TIDE 3D 25X38

RIF. WHITE/PEARL



M01U NEUTRAL
MOSAICO 25X38 (*)



M01V NEUTRAL
MOSAICO 25X38 (*)



M01M NEUTRAL TAUPE
25X38

RIF. WHITE / PEARL
SMOKE / AVIO



M01Y DECORO MEMORY
25X38

RIF. SAND / TAUPE
GINGER



M01Z DECORO MEMORY
25X38



M01S NEUTRAL TAUPE
STRUTTURA TIDE 3D 25X38

MARAZZI . collezione Neutral formato 25x38 o equivalente



il cliente _____

la proprietà _____

Altezza massima di rivestimento: 200 cm su specifica richiesta avanzata dall' acquirente.

Non sono previste parti di decoro o mosaico.

Negli elementi che compongono i rivestimenti non sono previste pose in diagonale, listellature o inserti.

Tutti i pavimenti e rivestimenti saranno posati a colla su idoneo sottofondo.

Il colore degli stucchi per le fughe sarà scelto dal cliente sulla base di campionature prestabilite, o in alternativa dalla D.A. in funzione della tipologia di pavimentazione proposta.

OPERE TRAVERTINO

Verrà utilizzata il travertino ben profilato, spigolato e levigato per le seguenti finiture:

- soglie dei serramenti esterni;
- soglie portoncini di ingresso;
- davanzali sopra tutti i muri delle aree private e condominiali;
- Copertine muri esterni condominiali e privati.

Tutte le soglie dei serramenti saranno separate dalle pavimentazioni interne, o dalla soglia interna, da adeguato isolamento fungente da taglio termico.

OPERE IN FERRO

Le porte delle cantine saranno del tipo in lamiera zincata, spessore telaio 4 cm dimensione cm 80 x 200.

Le ringhiere dei balconi saranno in ferro zincato verniciato ncs s6005r50b.

I cancelli pedonali e carrabili verranno realizzati in ferro, nei profili commerciali con medesimo colore delle ringhiere, ed avranno aspetto estetico armonico con il fabbricato.

Le proprietà e i resedi dei due edifici saranno divisi da ringhiere in ferro zincato verniciato ncs s6005r50b.

INFISSI

Portoncini blindati d'ingresso agli appartamenti

I portoni d'ingresso agli appartamenti saranno del tipo blindato con anima in metallo, serratura di sicurezza ed impiallaccature in legno esterne ed interne, con certificazione per abbattimento acustico e trasmittanza termica imposta dai limiti normativi di zona.

Il lato interno sarà rivestito con pannello laccato bianco, lato esterno rivestito con pannello Rovere Wengè + Acciaio Inox o equivalente .



Porte interne

Porta battente da interni in laminato tipo Bertolotto mod. Sidney o equivalente nelle colorazione bianco liscio.

Nelle dimensioni cm 80x210 – cm 70x210 (bagni e locali di servizio se necessario).
Le porte tipo scrigno saranno sempre in legno tamburato con finiture analoghe alle porte interne.



Infissi esterni

Tutte le finestre e portefinestre del fabbricato saranno realizzate in profili di pvc di color piombaggine, saranno complete di ferramenta, serramenti e vetri-camera a norma di legge. La qualità termica dei materiali sarà quella necessaria a corrispondere alla classe energetica A. L'oscuramento sarà realizzato con avvolgibili in pvc , di colore piombaggine.

In funzione dell'ampiezza del serramento le porte-finestre potranno avere una, due o tre ante.

Le zanzariere saranno inserite su specifica richiesta avanzata dall' acquirente

3.IMPIANTI

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario verrà eseguito in conformità delle vigenti norme. E' prevista l'esecuzione di tutti i lavori e le forniture occorrenti per la posa in opera degli apparecchi igienicosanitari descritti di seguito, al fine di ottenere il buon funzionamento degli stessi.

All'interno di ciascun bagno ed all'ingresso degli appartamenti è previsto un collettore di distribuzione completo di rubinetti di intercettazione per ciascuna tubazione.

Bagni:

Sanitari e lavabo sospesi Marca Simas – Modello E Line o equivalente

Rubinerie hansgrohe– Serie LOGIS o similare

Piatto doccia in ceramica Althea altezza cm 5.5 o equivalente di dimensione 70x80cm.

Ogni singola Unità immobiliare sarà dotata di allacciamento per lavatrice

In ogni bagno e WC verranno installate cassette ad incasso tipo geberit con placca di finitura bianca.



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Il riscaldamento degli appartamenti e la produzione di acqua calda idrosanitaria



sono assicurati da una caldaia centralizzata con contabilizzazione autonoma



il cliente _____

la proprietà _____

dei consumi. La caldaia sarà installata in centrale termica condominiale di potenzialità adeguata alla dimensione degli appartamenti. Sarà installata anche una pompa di calore per il raffrescamento il riscaldamento.

Il raffrescamento degli appartamenti sarà assicurato da gruppo di refrigerazione con contabilizzazione autonoma dei consumi.

Nell'ottica del risparmio energetico e gestionale l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento sarà del tipo centralizzato (condominiale) dotato quindi di contabilizzazione del calore di modo che ogni utente abbia la possibilità di gestire autonomamente il livello di comfort all'interno della propria abitazione tenendo altresì sotto controllo i consumi. Centralizzare gli impianti di climatizzazione garantisce sempre un miglior rapporto tra potenze impegnate e volumi da trattare, aumentano quindi le prestazioni degli impianti, si ottengono costi impiantistici inferiori ed abbassamento dei costi di manutenzione.

La termoregolazione all'interno delle singole unità sarà gestita con opportuni termostati con controllo della temperatura ambiente. L'impianto è stato sviluppato per rendere possibile un controllo molto preciso delle condizioni termigrometriche, sarà infatti presente in tutti i vani principali un punto termostato. Il riscaldamento e raffreddamento degli ambienti sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento.

IMPIANTO ELETTRICO

Tutto l'impianto elettrico degli appartamenti sarà completamente sotto traccia alloggiato in tubazioni rigide o flessibili di sezione sufficiente a garantire la sfilabilità dei conduttori. La sezione dei conduttori sarà adeguata ai carichi elettrici previsti e comunque l'impianto stesso sarà conforme alle vigenti norme di sicurezza.

Gli appartamenti saranno serviti da un'adeguata linea di terra rispondente alle normative CEI.

Tutte le linee faranno capo ai contatori ENEL collocati in posizione accessibile dall'esterno e saranno separate per ciascun appartamento; è prevista l'aggiunta di uno o più contatori condominiali che alimenteranno tutte le utenze di interesse comune interne ed esterne di carattere generale dell'edificio, (illuminazione dei percorsi esterni, centrale termica e idrica, ascensore, ecc.).

Ogni unità immobiliare sarà dotata dei seguenti impianti ausiliari

- telefono, segnali TV, videocitofono, suoneria porta, predisposizione FO e impianto elettrico a servizio dell'impianto di climatizzazione.

Tutte le apparecchiature elettriche interne saranno del tipo Light della Bticino.

La dotazione di apparecchiature in ciascun appartamento sarà la seguente, in conformità a quanto prevista dal "livello 1" della Norma CEI 64-8:

- Interruttore magnetotermico differenziale generale nel vano contatori e magnetotermico differenziale per la cantina
- Quadretto appartamento composto da n.2 interruttori magnetotermici differenziali, interruttori magnetotermici per circuito luce, circuito prese, circuito calore, circuito termoregolazione, circuito termoarredo 1, circuito termoarredo 2, circuito deumidificatore, circuito frigo, circuito lavastoviglie, circuito forno, circuito piano cottura, circuito lavatrice.

Zona cottura

- n° 1 punto luce per cappa aspirante
- n° 2 prese luce
- n° 4 prese calore protette da interruttori magnetotermici alloggiati in quadretto centralizzato a servizio degli elettrodomestici
- n° 4 prese sulla parete attrezzata della cucina

soggiorno

- n° 2 punti luce deviati o invertiti secondo le esigenze distributive
- n° 8 prese luce
- n° 1 presa calore
- n° 1 presa TV
- n° 1 scatola 506 vuota
- n° 2 presa telefonica
- n° 1 punto termostato

camera matrimoniale

- n° 1 punto luce invertito con comandi alla porta, ed ai due lati letto
- n° 5 prese luce
- n° 1 presa calore
- n° 1 presa telefonica
- n° 1 presa TV
- n° 1 punto termostato

camera singola

- n° 1 punto luce deviato con comandi alla porta ad al letto
- n° 6 prese luce
- n° 1 presa calore
- n° 1 presa telefonica
- n° 1 presa TV
- n° 1 punto termostato

bagno

- n° 2 punti luce interrotti (centro stanza e specchio)
- n° 1 presa luce
- n° 1 prese forza
- n° 1 aspiratore (solo bagni ciechi)
- n° 1 allaccio termoarredo
- n° 1 punto termostato

ingresso

- n° 1 punto luce deviato o invertito
- n° 1 videocitofono
- n° 1 emergenza
- n° 1 suoneria con pulsante fuori porta

disimpegno/corridoio

- n° 1 punto luce deviato o invertito in funzione del numero di porte presenti
- #### aree pavimentate esterne
- n° 1 punto luce interrotto luminoso
 - n° 4 punti luce a parete
 - n° 2 predisposizioni corpo illuminante

balcone

- n° 1 punto luce interrotto luminoso
- n° 3 punti luce a parete

cantina

- n° 1 punto luce interrotto
- n° 1 plafoniera a parete
- n° 1 presa luce

SISTEMAZIONI ESTERNE

Per quanto concerne le aree esterne di tipo comune ed esclusivo si specifica che è previsto la dotazione di n. 1 posto auto ad uso esclusivo.

I muri di contenimento nell'ambito delle realizzazione delle sistemazioni esterne del lotto saranno in cemento armato a vista di altezza idonea come da progetto. Non sono incluse schermature e/o messa a dimora di siepi

Lungo il confine di proprietà, verrà inserita una schermatura in legno con funzione di abbattimento acustico e per migliorare il comfort abitativo e di schermatura visiva.

Le aree pertinenziali a verde (ove presenti) verranno consegnate successivamente alla stesa ed alla modellazione di uno strato superficiale di terra di coltivo ed alla semina manuale del tappeto erboso.

E' inclusa la predisposizione (cavidotti e pozzetti in cemento) per futura installazione di illuminazione esterna.

E' inclusa l'installazione di un rubinetto esterno di acqua potabile.

Non sono incluse impianti e predisposizioni per irrigazioni.

NOTE FINALI

In riferimento al presente Capitolato di vendita:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni

La diversa distribuzione interna delle unità immobiliari è consentita, senza nessun costo aggiuntivo, qualora il progetto da realizzarsi venga consegnato alla Direzione Lavori 15 giorni prima l'inizio della fase di lavoro "realizzazione delle tramezzature interne"; la data di inizio di tale fase verrà comunicata per iscritto con preavviso di 30 giorni. Le suddette richieste di modifica dovranno essere corredate di idonei elaborati grafici debitamente quotati.

Qualora le modifiche venissero richieste in una fase successiva le stesse saranno oggetto di valutazione da parte della D.L. in relazione allo stato di avanzamento dei lavori. Eventuali costi di demolizione di tramezzature e modifiche impiantistiche già realizzate e successiva ricostruzione saranno a totale carico del richiedente.

Tutti i progetti di richiesta di diversa distribuzione degli spazi interni dovranno essere preventivamente richiesti al venditore per l' approvazione preventiva della D.L. Gli stessi dovranno essere rispondenti al regolamento edilizio, alle normative tecniche vigenti di settore e dovranno tener conto del progetto architettonico ed impiantistico generale del fabbricato (colonne di scarico e/o ventilazione, riscaldamento e/o condizionamento, impianto elettrico).

Le spese tecniche inerenti le prestazioni professionali per le opere di modifiche architettoniche, impiantistiche e strutturali per le varianti in corso d'opera saranno a totale carico del richiedente. Tali, eventuali prestazioni, non potranno essere svolte da altri tecnici esterni.

Non sono ammesse richieste di modifica di tutti gli elementi strutturali e decorativi riguardanti le parti esterne del fabbricato (ad es. spostamento e/o ridimensionamento di finestre e porte-finestra, aumento della superficie non permeabile nei giardini privati, modifica di parapetti e/o ringhiere, diversa tinteggiatura, ecc.)

2. Finiture interne

Tutti i materiali presenti all'interno del capitolato saranno scelti tra i campioni presenti in esposizione in corso di realizzazione dell'opera.

La scelta delle finiture interne, quali ad esempio pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetteria, dovrà essere comunicate alla D.L. nei 30 giorni successivi alla presa visione del campionario così come previsto da capitolato definitivo.

Qualsiasi finitura o modifica scelta dal cliente in riferimento al progetto o capitolato, sarà a totale carico dello stesso e dovrà essere concordata. I materiali e/o forniture non potranno essere acquistati/e direttamente dal cliente presso altri fornitori se non preventivamente concordato.

Per tutte le modifiche che il cliente voglia richiedere, l'impresa fornirà un preventivo di quanto richiesto. Tali modifiche e preventivi dovranno essere accettati dalle parti prima della loro messa in opera.

Di tutte le variazioni nella scelta delle finiture interne ne dovrà essere messa a conoscenza la D.A.

Qualora non fossero arrivate alla D.L. nei tempi stabiliti le scelte delle forniture, per esigenze di avanzamento dei lavori si procederà alla posa di materiali facenti parte del capitolato in oggetto su progetto ed indicazioni fornite, a insindacabile

giudizio, dalla D.A. e della D.L. stessa. Allo stesso modo si procederà nel caso in cui richieste di modifiche inerenti gli aspetti impiantistici (punti luci, punti prese, sanitari extra capitolato, ecc. ecc.) non pervenissero alla D.L. nei tempi precedentemente indicati.

3. Visite in cantiere

Le visite in cantiere dovranno essere concordate con la D.L. con un preavviso di almeno 2 giorni e dovranno essere effettuate fuori dagli orari di lavoro di cantiere. Non sono autorizzati in nessun caso ingressi all'interno dello stesso non preventivamente concordati.

4. La Società Venditrice e la Direzione Lavori, a proprio insindacabile giudizio e a seguito di comunicazione al promittente all'acquisto, si riserva di apportare, rispetto al progetto approvato e al presente capitolato, in qualsiasi momento della ristrutturazione del fabbricato tutte quelle varianti progettuali di natura tecnica, impiantistica ed estetica che ritenesse necessarie e/o dettate da prescrizioni impartite dagli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni per la costruzione anche rispetto all'entrata in vigore di nuove normative. Quanto sopra purché non comportanti una riduzione del valore tecnico ed un aumento del valore economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.

In particolare a titolo esemplificativo ma non esaustivo le suddette varianti potrebbero riguardare:

- modifiche dei prospetti;
- definizione architettonica esecutiva;
- realizzazione delle strutture portanti;
- coibentazioni.

5. La Società Venditrice/Direzione Lavori/Direzione Artistica a proprio insindacabile giudizio, previo comunicazione al promittente all'acquisto, si riserva inoltre in qualsiasi momento della ristrutturazione del fabbricato di definire e/o modificare quanto già precedentemente definito sia nelle abitazioni private che nelle aree condominiali relativamente al posizionamento di apparati tecnologici, idrici ed elettrici.

In particolare a titolo esemplificativo ma non esaustivo le suddette varianti

potrebbero riguardare:

- modifiche colonne di scarico;
- cavedi impiantistici;
- quadri elettrici ed apparati tecnologici;
- centraline idriche e termiche.

6. A migliore individuazione degli immobili vengono approvate e separatamente sottoscritte le planimetrie che restano depositate presso la società venditrice con il cenno che

la superficie totale dell'unità immobiliare o l'altezza dell'interpiano, non può risultare inferiore di oltre il 7%, nel mentre possono variare sempre con il suddetto limite tutte le misure relative a lunghezza e larghezza dei locali interni in cui risulta suddiviso l'immobile. Rimane tuttavia inteso che, solo per necessità tecnico-costruttive, la Direzione Lavori può autorizzare l'inserimento di cassonetti, setti, ovvero cavedi tecnici per il passaggio degli impianti, all'interno degli alloggi anche se non preventivamente indicati nelle planimetrie sottoscritte. In tale eventualità la parte promissaria acquirente non ha diritto ad alcuna forma di indennizzo ne tantomeno esercitare azioni di rivalsa nei confronti della parte venditrice. Prende espressamente

atto la parte promissaria acquirente che, nelle planimetrie e grafici illustrati, i disegni affiguranti sanitari, mobili od altro sono solo indicativi di un'ipotetica e non impegnativa utilizzazione degli ambienti.

AVVERTENZE

La descrizione delle opere è da intendersi sommaria e schematica ed ha il solo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali e più significativi dell'edificio, inoltre le immagini hanno puramente carattere illustrativo ed indicativo pertanto non costituiscono elemento contrattuale.

I marchi e le aziende fornitrici sono indicative delle caratteristiche dei materiali prescelti, la Direzione Lavori e il Venditore, a proprio insindacabile giudizio, potranno provvedere a scelte diverse da quelle individuate ma equivalenti in termini di rapporto qualità/prezzo.

Dal presente capitolato restano escluse tutte le opere non espressamente descritte

e menzionate.

In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione ed al progetto le variazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale ed estetico, a condizione che le stesse non comportino una riduzione delle caratteristiche tecniche ed economiche delle unità immobiliari.

Siena, Maggio 2023