Provincia di Reggio Emilia

COMUNE DI SCANDIANO
Località Fellegara
Via del Cristo

RESIDENCE "GIARDINO 7"

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI N. 4 UNITA' ABITATIVE

Capitolato descrittivo delle opere

- **N°4 UNITA' ABITATIVE COMPLETAMENTE INDIPENDENTI**
- **STRUTTURA IN TOTALE RISPETTO DELLA NORMATIVA ANTISISMICA**
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO A PAVIMENTO CON POMPA DI CALORE**
- **IMPIANTO DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA CON POMPA DI CALORE**
- **IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA 5 KW PREDISPOSTO AL SISTEMA DI ACCUMULO**
- **IMPIANTI TV SATELLITARE E DIGITALE TERRESTRE**

Ubicazione:
Via del Cristo Fellegara di Scandiano

Esecutore:
COSTRUZIONI CO.GE.CO. S.R.L.

Novembre 2026

INTRODUZIONE

L'iniziativa in oggetto verrà realizzata in loc. Fellegara nel Comune di Scandiano (RE), Via del Cristo.

Il complesso è stato **progettato secondo le tecnologie e le tecniche più recenti** con l'obiettivo di raggiungere il massimo della funzionalità e della razionalità delle varie unità in immobiliari, così da **rendere inesistenti le spese comuni**.

L'intervento prevede la costruzione di n.4 villa a schiera completamente indipendenti, con in comune area di manovra per accesso al garage.

Caratteristica peculiare dell'intervento è l'adozione di **avanzate tecnologie impiantistiche d'avanguardia volte al massimo contenimento del consumo energetico nel pieno rispetto dell'ambiente, predisposte al Sistema di accumulo, infatti le 6 unità saranno edificate in classe "A4"**; in particolare si adotteranno le seguenti soluzioni progettuali:

Il sistema di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario sarà affidato ad una pompa di calore ad elevate prestazioni integrata da impianto solare fotovoltaico. La pompa di calore cattura l'energia termica dell'aria e la trasferisce all'ambiente, assorbendo energia elettrica. La macchina garantisce il funzionamento anche a bassissima temperatura, mentre appositi accumuli inerziali di acqua tecnica ed acqua calda ad usi sanitari offrono alla stessa il corretto volano termico al fine di assicurarle le migliori condizioni di funzionamento possibili.

La macchina è inoltre in grado di provvedere alla produzione di energia frigorifera per la climatizzazione estiva, che nell'intervento in oggetto viene solamente predisposta vista l'attenta opera di coibentazione della struttura che offre le migliori prestazioni anche nella stagione calda.

L'integrazione del suddetto sistema con pannelli solari fotovoltaici assicura la copertura parziale del carico elettrico dello stabile garantendo il più elevato autoconsumo e, di pari passo, il maggior risparmio tecnicamente perseguibile. Verrà inoltre predisposta la connessione di un eventuale accumulo per l'impianto fotovoltaico per poter rendere l'impianto autonomo ed autosufficiente creando un sistema ad ISOLA che dovrà attingere dal fornitore di energia elettrica solamente nei periodi più sfavorevoli dal punto di vista climatico nella produzione di energia.

Il sistema così predisposto viene affiancato a terminali di emissione a bassa temperatura costituiti da pannelli radianti a pavimento. Questi ultimi garantiscono le più diffuse condizioni di benessere termoigrometrico, minimizzando il movimento, all'interno degli ambienti, di aria e polvere.

Tutta la struttura sarà realizzata nel pieno rispetto delle ultime normative in tema di antisismica

Il complesso in oggetto sarà costruito secondo i dettami del progetto esecutivo e con la descrizione delle opere di seguito specificate.

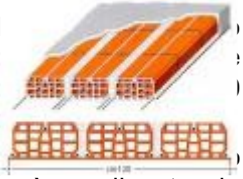
CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Art. 1 - FONDAZIONI

Le fondazioni dei muri perimetrali e portanti saranno in cemento armato di tipo continuo, della sezione e profondità che deriveranno dai calcoli statici e dalla natura del terreno.

Gli eventuali pilastri poggeranno su plinti o travi pure in cemento armato di adeguata sezione e profondità.

Art. 2 - SOLAI



a struttura latero-cementizia tipo travetti e pignatte e saranno calcolati, in base alle vigenti Leggi, per un sovraccarico acci- Kg/mq oltre ai pesi permanenti; H cm 20+4 o quanto deriverà dai

su travi in c.a. in spessore o in altezza. Il solaio della copertura latero cemento.

Art. 3 - MURI

Le murature saranno eseguite come di seguito specificato:

- Esecuzione di murature di tamponamento monostrato non portanti, costituite da blocchi in calcestruzzo aerato autoclavato Ytong Climagold, con dichiarazione di prestazione DOP e marcatura CE conforme a UNI EN 771-4, materiale naturale a basso impatto ambientale ed esente da emissioni nocive (dichiarazione EPD) con contenuto di riciclato pari al 19% secondo il Decreto CAM "Criteri Ambientali Minimi" (certificato ED-Xella-002). I blocchi hanno dimensioni di 62,5 cm (L) x 20 cm (H) x 40 cm (sp.), dotati di maniglie e profili maschio-femmina, densità nominale 300 kg/m^3, conducibilità termica $\lambda_{10,\,dry}$ 0,072 W/mK.

- murature divisorie interne all'alloggio: verranno realizzate in laterizio forato dello spessore di cm 8 intonacate su entrambi i lati;
- parapetti balconi: saranno in muratura intonacata e tinteggiata dove prevista o in ferrozincato e verniciato a caldo su disegno a scelta della D.L.
- dove previsto: strato isolante in pannelli a tutta altezza (100x285 cm) costituito da uno strato di fibra in tessile tecnico ad elevato potere fonoisolante ed ottima resistenza termica. Spessore 50 mm. Resistenza termica del pannello pari a 1,40 mq K/W.

Art. 4 - OPERE IN CEMENTO ARMATO

Oltre a tutte le fondazioni saranno in cemento armato tutte le strutture portanti in elevazione quali travi e pilastri.

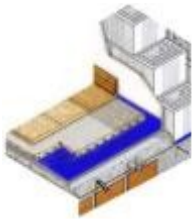
Tutte le suddette strutture saranno calcolate e dimensionate con i metodi della Scienza delle Costruzioni nel pieno rispetto delle vigenti Leggi e saranno realizzate con calcestruzzi e acciai di adeguata resistenza caratteristica e della migliore qualità.

Le strutture saranno calcolate e dimensionate con criteri "antisismici", in grado cioè di resistere ad eventi sismici ai sensi della normativa vigente.

Art. 5 – COPERTURA

Il solaio di copertura sarà costruito con una struttura a due falde portanti in latero-cemento di adeguato spessore e isolata con materiali sintetici aventi spessore massimo 20 cm. Il manto di copertura finale sarà impermeabilizzato con lastre di lamiera zincata e preverniciata, al fine di garantire la massima protezione contro gli agenti atmosferici. Inoltre, sarà compresa di tutti i pezzi speciali necessari

ART. 6 – ISOLAMENTI



Tutti gli alloggi saranno adeguatamente isolati dal punto di vista termico conformemente a quanto previsto dal DGR 156/2008 e successive modifiche ed integrazioni;

I materiali impiegati, il cui spessore è calcolato in modo da soddisfare ampiamente le prescrizioni di Legge, saranno i seguenti:

- murature perimetrali di tamponamento in blocchi in calcestruzzo aerato autoclavato Ytong Climagold dimensioni, 62,5 cm (L) x 20 cm (H) x 40 cm (sp.);
- "cappotto" esterno: garantisce un isolamento totale ed evita la formazione di "ponti termici" causa di muffe e dispersioni termiche concentrate, verra posano dove previsto, principalmente su travi e pilastri esterni;
- vetro camera basso emissivo 3+3 mm. antisfondamento - 16+canalina calda + argon - 3+3 antisfondamento bassoemissivo 1.0
- strato isolante in argilla espansa o calcestruzzo alleggerito con polistirolo dello spessore minimo di cm 8÷10 su tutti i solai intermedi;
- tappeto fonoassorbente posato sul getto integrativo del solaio e sotto le pareti divisorie interne.

Art. 7 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Tutti i canali di gronda, le scossaline i tubi pluviali saranno in lamiera preverniciata.

Gli scarichi meteorici dei balconi verranno convogliati in un pluviale.

Art. 8 – DAVANZALI

Saranno eseguiti in muratura e lastra di marmo scelte dalla D.L. dello spessore adeguato.

Art. 9 – SCARICHI

Le colonne di scarico dei bagni e delle cucine saranno eseguite di "Tipo silenziato" per alte temperature e proseguiranno fin sopra le falde del tetto. Alla sommità di dette aerazioni sarà posto in opera apposito aeratore.

La posa in opera degli scarichi avverrà adottando tutte le procedure e le tecnologie necessarie per limitare le emissioni sonore.

Art. 10 - CANNE FUMARIE E COMIGNOLI

Nei locali cucina verrà montato un condotto di aspirazione ignifugo di adeguate dimensioni.

Art. 11 - INTONACI

Tutti i locali interni verranno intonacati "al civile" con una malta premiscelata materiale "Roccia di Gambassi" o similare.

Art. 12 - INTONACO ESTERNO

rasatura esterna con doppio strato di colla con aggiunta di rete in fibra di vetro interposta

Finitura esterna con rasatura di intonachino silossanico antialga del colore scelto dalla D.L.

Art. 13 - OPERE IN MARMO

Tutte le soglie saranno realizzate in marmo/pietra a scelta della D.L.

Art. 14 - PAVIMENTI

Le autorimesse e le cantine saranno pavimentate con piastrelle in gres porcellanato di prima scelta su indicazioni della D.L.

Tutti i locali degli alloggi saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di prima scelta con effetto cemento o pietra nel formato 30x60 o 60x60, o effetto legno nel formato 15x60 o 20x80. La posa a colla in opera prevede la fuga di mm. 2 con sistema a cunei autolivellanti di ultima generazione.

I balconi e le logge (dove previsto) verranno pavimentati in gres porcellanato antigelivo di prima scelta su indicazioni della D.L.

Art. 15 – SCALA INTERNA

La struttura della scala interna sarà realizzata in cemento armato

L’acquirente avrà la possibilità di scegliere il rivestimento in pietra tra i seguenti materiali: “pietra serena”, “biancone”, “beige d’Algeria” e “giallo Atlantide” visionando i vari campioni a diposizione nella nostra sede.

Art. 16 - RIVESTIMENTI

Le cucine o le zone cucina saranno rivestite nelle pareti attrezzate, per un’ altezza di cm. 80 con ceramica di prima scelta del formato di cm. 20x50 o similare.

I bagni saranno rivestiti con ceramica di prima scelta del formato di cm. 20x50 o similare, fino ad un altezza di cm 120 dal pavimento, chiuso e rifinito con un profilo in alluminio.

L’ interno doccia sarà rivestito, con lo stesso articolo del rivestimento del bagno o similare, fino ad un altezza di cm. 200.

NOTA BENE – Tutti i materiali di pavimentazione e rivestimento interni agli alloggi saranno da scegliere su ampio campionario predisposto della venditrice.

Art. 17 - ZOCCOLINO BATTISCOPA

In tutti i locali, ad esclusione di bagni e cucine, sarà posto in opera uno zoccolino battiscopa in ceramica tipo uguale al pavimento.

Art. 18 - OPERE DI IMBIANCHINO

Tutte le superfici intonacate interne verranno tinteggiate con almeno due mani di pittura traspirante semi-lavabile fino a perfetta copertura; colore bianco.

Possono essere scelti altri tipi di colore concordando per tempo il colore e l’eventuale sovrapprezzo con l’impresa.

Art. 19 - PORTA D'ACCESSO AI GARAGE

Al piano terra sarà posta in opera una porta di accesso ai garage del tipo sezionale Onda 500, prodotta da Ballan, con marcatura CE come da Regolamento Prodotti da Costruzione CPR 305/2011 e secondo la Norma Prodotto EN 13241-1.

Costruita con pannelli a doppia parete in lamiera d’acciaio zincata e preverniciata, con interposto all’interno schiume poliuretaniche. I pannelli di spessore 40 mm e altezza 500 mm, sono dotati di profilo “salvadita”. Resistenza al carico del vento in Classe 2. Colore scelto dalla D.L.

Art. 20 - IMPIANTO ELETTRICO

Sarà realizzato a perfetta regola d’arte ed in conformità alle vigenti norme CEI. La componentistica utilizzata sarà di marca BTICINO serie MATIXGO con placche in Tecnopolimero scelte dalla D.L.

A- Soggiorno:
F.p.o. 1 punto luce interrotto luminoso (1 accensione)
F.p.o. 1 punto luce invertito (3 accensioni)
F.p.o. 4 punti presa 2x10 A
F.p.o. 1 punto presa 2x10 A da esterno
F.p.o. 1 punto presa TV (digitale terrestre)
F.p.o. 1 punto presa satellitare
F.p.o. 1Termostato ambiente
F.p.o. 1 predisp. Presa telefonica (solo tubo e scatola)
F.p.o. 1 predisp. deumidificatore
F.p.o. 1 monitor colori videocitofonico
F.p.o. 1 centralino generale comprensivo di 1 salvavita e N° 2 magnetotermici

B- Cucina:
F.p.o. 1 punto luce interrotto (1 accensione)
F.p.o. 1 punto presa 2x10 A
F.p.o. 2 punto presa 10/16 A bipasso
F.p.o. 2 punto presa Unel
F.p.o. 1 punto presa TV (digitale terrestre)
F.p.o. 1 Termostato ambiente

C- Disimpegno:
F.p.o. 1 punto luce deviato (2 accensioni)
F.p.o. 1 punto presa 2x10 A
F.p.o. 1 Termostato ambiente

D- Camera da letto matrimoniale:
F.p.o. 1 punto luce invertito (3 accensioni)
F.p.o. 4 punti prese 2x10 A
F.p.o. 1 punto presa TV (digitale terrestre)
F.p.o. 1 Termostato ambiente
F.p.o. 1 predisp. Presa telefonica (solo tubo e scatola)

E- Camere singole:
F.p.o. 1 punto luce deviato (2 accensioni)
F.p.o. 3 punti presa 2x10 A
F.p.o. 1 punto presa TV (digitale terrestre)
F.p.o. 1 Termostato ambiente
F.p.o. 1 predisp. Presa telefonica (solo tubo e scatola)

F- Bagno:
F.p.o. 2 punti luce interrotti (1 accensione)
F.p.o. 1 punto presa 2x10 A
Dove non è prevista la lavanderia f.p.o. 1 punto presa Unel

G- Lavanderia e/o ripostiglio:
F.p.o. 1 punto luce interrotto (1 accensione)
F.p.o. 1 punto presa Unel

H- Terrazzi e/o Porticati:
F.p.o. 1 punto luce interrotto luminoso (1 accensione) predisposto per il corpo illuminante
F.p.o. 1 punto presa 2x10 A da esterno

I- Garages:
F.p.o. 1 punto luce interrotto (1 accensione)
F.p.o. 1 punto presa 2x10 A
F.p.o. 1 predisp. Automazione basculante (solo tubo e scatola)

L- Impianto videocitofonico:
All'esterno del fabbricato sarà collocato un impianto videocitofonico completo di targa esterna porta nome.

M- Impianto telefonico:
previsto per la sola tubazione,sarà predisposto secondo le norme impartite dalla TELECOM

N- Impianto TV:
sarà del tipo centralizzato atto alla ricezione dei principali canali digitali nazionali e/o locali completi di cavi,antenne e collegamento ad ogni singolo alloggio. Verrà predisposto per un impianto satellitare con un'unica uscita al singolo alloggio

O- Impianto antifurto:
sarà predisposto con una scatola e relativo tubo per la tastiera nell'ingresso dell'abitazione, tubo per la sirena esterna.

L'impianto generale dell'energia elettrica avrà partenza dal quadro contatori posto in apposito Box da collocarsi secondo le prescrizioni imparte dall'ENEL

ILLUMINAZIONE GIARDINO (dove previsto).

Per le villette di testa verrà prevista l'installazione di n°2 lampioncini con comando dal soggiorno più una plafoniera a soffitto/parete. Per gli appartamenti centrali verrà previsto N°1 lampioncino e N°1 plafoniera a soffitto/parete una sul fronte e una sul retro. L'apparecchio illuminante verrà scelto dalla D.L., verrà lasciata la predisposizione di ulteriori corpi illuminanti.

Art. 21 – SERRAMENTI

INFISSI INTERNI

Telaio PVC modello serie UNICO estruso serie termica ad alte prestazioni di isolamento termico ed acustico, serie realizzati con profili estrusi con mescole in pvc, arricchite di componenti ad alto livello qualitativo;

Sistema multicamere con doppia guarnizione di battuta e pinna morbida centrale- Profondità costruttiva da 76 mm . Rinforzi in acciaio dello spessore di 2 mm. Valore K termico del nodo telaio-anta è di 1,10W (m2*K). Ferramenta ROTO NX , con trattamento di superficie argento zinco cromato, con nottolini di chiusura tondo e a fungo antieffrazione, anta a ribalta di serie. Vetro camera base per le finestre 4Be.22 con Gas Argon.33.1 con canalina Warm-Edge. Vetro camera base per le portefinestre 33.1Be.20 con Gas Argon.33.1 con canalina Warm-Edge, maniglie in alluminio finitura titanio e realizzati per dare lavoro finito a regola d'arte e atto alla certificazione energetica della zona climatica di appartenenza (ZONA E).Nel ingresso principale viene previsto un Portone Blindato atto alla certificazione energetica della zona climatica di appartenenza, con chiusura manuale e resistenza all'effrazione di classe 3.

SCURETTI ESTERNI

Cassonetto per avvolgibili a scomparsa, realizzato con materiali capaci di un'ottima prestazione isolante, possiede ottime qualità termoacustiche, una soluzione efficace per contrastare e ridurre la trasmittanza termica e acustica aumentando il confort abitativo.
In abbinamento al cassonetto viene fornito il controtelaio in acciaio zincato 8/10 con taglio termico con profilo in legno per isolare la parte metallica del controtelaio.

Avvolgibile motorizzato in alluminio verniciato e coibentato.
All'interno di ogni stanza sarà previsto N°1 interruttore per azionare l'apertura/chiusura dell' avvolgibile

PORTE INTERNE

Porta G'idea-Garofoli collezione Xonda Mod. Brio 1L, delle dimensioni di cm 70-80x210 interni, lisce in Bianco complete di cassonetto e coprifili piatti con taglio a 90° (Modello Brio 1L), anube bianche e serratura magnetica in cromo satinato o lucido complete di maniglie in cromo satinato o lucido a scelta della D.L.; montate su falsi telai e complete di cassonetto della larghezza del muro.

Art. 22 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO IN POMPA DI CALORE

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo autonomo, l'erogazione del calore di ogni singola unità abitativa, avverrà mediante pannelli radianti isolati ed annegati a pavimento alimentati dal fluido termovettore a bassa temperatura. La generazione del calore sarà' affidata ad una pompa di calore ad elevata efficienza capace di funzionare a bassissima temperatura. La regolazione dell'impianto sarà impostabile ambiente per ambiente tramite termostati dedicati, mentre la pompa di calore sarà gestita tramite comando wireless remotato in ambiente e predisposto all'interfaccia web tramite app.

L'impianto così predisposto verrà integrato da pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica votata all'autoconsumo.

La pompa di calore installata è in grado di provvedere alla climatizzazione estiva mediante produzione di energia frigorifera. Si predispongono quindi appositi attacchi idronici per venire incontro a tale eventuale esigenza.

Principio di funzionamento del sistema in pompa di calore

Il sistema di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario sarà affidato ad una pompa di calore ad elevate prestazioni integrata da impianto solare fotovoltaico.
La pompa di calore cattura l'energia termica dell'aria e la trasferisce all'ambiente, assorbendo energia elettrica. La macchina garantisce il funzionamento a bassissima temperatura, mentre appositi accumuli inerziali di acqua tecnica ed acqua calda ad usi sanitari offrono alla stessa il corretto volano termico al fine di assicurarle le migliori condizioni di funzionamento possibili.
La macchina è inoltre in grado di provvedere alla produzione di energia frigorifera per la climatizzazione estiva, che nell'intervento in oggetto viene configurata in sola predisposizione.

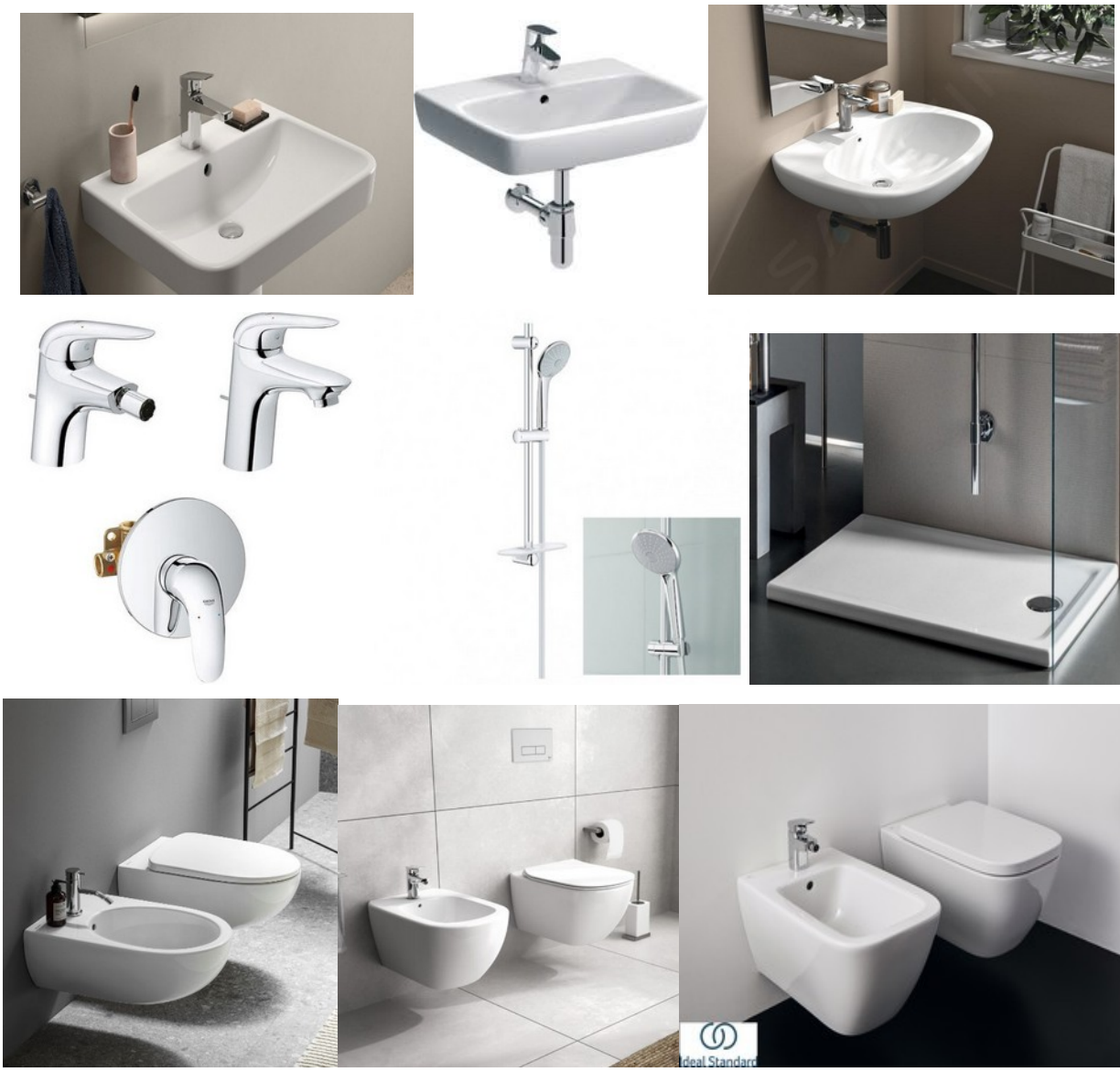
Art. 23 – PREDISPOSIZIONE ADDOLCITORE

E' prevista la predisposizione di un addolcitore.

Art. 24 - IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Le apparecchiature igienico sanitarie, di colore bianco Europeo saranno modello 'Tesi' o 'I.Life B' dell'Ideal Standard, in alternativa 'Selnova premium' di Geberit, per quanto riguarda il bidet e water con sedile in termoindurente - entrambi del tipo sospeso, oppure a terra - filo parete. Verranno installate le rubinetterie della Grohe modello Eurostyle New complete di ogni accessorio, asta saliscendi modello Euphoria della Grohe.

n. 1 piatto doccia in ceramica antiscivolo completo di scarichi e gruppo miscelatore con doccia;
n. 1 attacco acqua fredda e scarico per lavatrice



Art. 25 - IMPIANTO FOTOVOLTAICO

La fornitura dei pannelli fotovoltaici per ogni villetta sarà dotata 6 Kw , in base alle disposizioni del Termotecnico . Un impianto fotovoltaico è un impianto in grado di convertire l'energia irradiata dal sole in energia elettrica fruibile direttamente per alimentare utenze abitative. L'impianto risulta composto da 3 componenti fondamentali: il generatore fotovoltaico, costituito da una serie di moduli posizionati direttamente sul tetto, destinati alla conversione fra radiazione luminosa ed energia elettrica; l'inverter in grado di trasformare l'energia proveniente dai moduli fotovoltaico in corrente elettrica alternata direttamente fruibile o immissibile in rete; i contatori, necessari per contabilizzare quanta energia produce l'impianto e quanto energia viene consumata sul posto.
Verrà inoltre predisposta la connessione di un eventuale accumulo per l'impianto fotovoltaico per poter rendere l'impianto autonomo ed autosufficiente creando un sistema ad ISOLA che dovrà attingere dal fornitore di energia elettrica solamente nei periodi più sfavorevoli dal punto di vista climatico nella produzione di energia.

La produzione elettrica annua di un impianto fotovoltaico dipende da diversi fattori:

- radiazione solare incidente sul sito d'installazione;
- orientamento ed inclinazione della superficie dei moduli;
- assenza/presenza di ombreggiamenti;
- prestazioni tecniche dei componenti dell'impianto (moduli, inverter ed altre apparecchiature).

Gli impianti fruiranno inoltre del contributo di scambio sul posto SSP, il quale valorizza l'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici che viene immessa nella rete elettrica del distributore in quanto non sfruttata dall'utenza.

Art. 26 - SISTEMAZIONI ESTERNE

Il terreno circostante alle abitazioni sarà livellato e sistemato opportunamente per la formazione del giardino secondo le pendenze stabilite e tali da facilitare lo scolo delle acque, il tutto a discrezione dalla direzione lavori, in ogni giardino sarà predisposto un attacco acqua posizionato all'interno di un pozzetto. Sarà inoltre costruito un pedonale che parte dall'ingresso e arriva al cancelletto posto sul pedonale anteriore della larghezza di m 1.

La recinzione sul pedonale comune esterno, fronte abitazione sarà eseguita con un muretto in cemento armato faccia vista alto cm 40÷50 circa e soprastante recinzione in rete metallica colore verde. Sul lato pedonale verrà installato un posto videocitofonico con cartellino portanome illuminato.

A delimitazione tra un alloggio e l'altro e le rimanenti aree verdi (ai lati e sul retro) verrà posizionato un cordolo con apposita fondazione sul quale verrà posta una rete metallica di colore verde.

I cancelletti pedonali e carrai saranno eseguiti in ferro zincato e verniciato.

Sul lato di accesso ai garage sarà eseguita, su sottostante sottofondo in ghiaia e/o sabbia, una pavimentazione in autobloccanti.

NOTA BENE

Tutte le opere sopra citate e quelle non espresse saranno eseguite secondo la buona tecnica edilizia. Le fotografie hanno valore puramente indicativo, sono state inserite al solo scopo di avere indicazioni di massima sui materiali utilizzati e non vincolano in alcun modo la venditrice

-Le varianti che gli acquirenti volessero apportare alle unità immobiliari saranno consentite solo per le opere e rifiniture interne dell'unità immobiliare; nessuna modifica è consentita all'esterno.

-Per varianti si intende la sostituzione di materiali previsti con altri materiali di gradimento di ogni acquirente.

-Dette varianti saranno attuabili a condizione di concordare preventivamente la maggiore o minore spesa, con firma e controfirma delle parti.

-L'entità della spesa sarà interamente pagata a lavoro eseguito quindi prima della consegna degli immobili.

-Tutte le varianti dovranno essere approvate, dal punto di vista tecnico e della compatibilità strutturale, dalla Direzione Lavori.

-La progettazione impiantistica ed energetica seguirà i dettami della normativa in vigore al ritiro del permesso di costruire.

-E' discrezione della Direzione Lavori creare dove necessario eventuali cassonetti interni per il passaggio di scarichi sfiati e cappe, ecc

Art. 29 - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le unità immobiliari descritte vengono cedute alle seguenti condizioni che si intendono parte integrante del contratto di vendita e che pertanto sono da rispettare rigorosamente:

a) le unità immobiliari sono sottoposte a tutti gli oneri, obblighi e diritti che riguardano la comunione dell'immobile per i luoghi ed impianti comuni eventualmente presenti, nel rispetto di quanto eventualmente disposto dal Codice Civile;

b) è riservata al Venditore la facoltà insindacabile di apportare al Progetto tutte quelle varianti che, a suo giudizio, si rendessero necessarie nel corso dei lavori per la loro buona esecuzione (per ragioni di natura tecnica, commerciale, per disposizioni di Enti o Aziende, per il conseguimento dell'abitabilità, ecc.) purché non comportino significativa diminuzione di superficie e/o volume e conseguentemente valore dell'immobile;

c) la cessione delle unità immobiliari è fatta a corpo e non a misura;

d) il Venditore si riserva la facoltà di attraversare con tubazioni, scarichi, canne fumarie, ecc. le unità compravendute;

e) le unità immobiliari saranno munite del Certificato di Agibilità (fatti salvi ritardi dell'Amministrazione Comunale e/o cause imputabili all'Acquirente);

f) è concessa agli acquirenti la possibilità di apportare varianti, purché concordate ed accettate in precedenza dal Venditore. Tali varianti, se più onerose, dovranno essere pagate nella forma e nel modo che il Venditore crederà opportuno stabilire (come pure gli eventuali aumenti di costo dei materiali e/o lavorazioni scelti in alternativa a quelli previsti nel presente Capitolato). Non sono ammesse, salvo diverso accordo con il Venditore e quanto eventualmente previsto per lo scorporo di pavimenti e rivestimenti, varianti che, complessivamente, comportino una riduzione del prezzo totale delle unità immobiliari;

g) le visite in cantiere dovranno avvenire nei tempi previsti dall'Impresa esecutrice e preventivamente concordati;

h) sono a carico degli acquirenti gli oneri di contatori e per i contratti di fornitura di energia elettrica, acqua, telefono, fotovoltaico, ecc.;

i) sono a carico degli acquirenti le spese per il rogito notarile, l'I.V.A. nella misura dovuta, le spese tecniche per la denuncia delle nuove Unità Immobiliari al C.F. (Catasto) e le spese tecniche per varianti apportate all'immobile. Detti atti saranno predisposti dal Venditore e le spese relative saranno pagate dagli acquirenti al atto del rogito o della consegna dell'immobile;

l) l'importo forfetario concordato per le singole unità immobiliari dovrà essere pagato secondo le scadenze riportate nei singoli contratti di compravendita.

Letto, confermato e sottoscritto.

Casalgrande, Ottobre 2026

IL VENDITORE .....

L'ACQUIRENTE .....