

GARC REAL ESTATE

CLASSE ENERGETICA A

INTERVENTO RESIDENZIALE

RESIDENZIALE
LE VIGNE

Capitolato speciale di vendita

GARCREALESTATE

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

Condizioni Generali

La descrizione delle opere viene di seguito riportata al fine di fornire indicativamente un'informazione sul tipo, qualità e grado di finitura delle unità immobiliari proposte. Per quanto concerne le dimensioni si rinvia espressamente ai disegni che saranno approvati dal competente Ufficio Tecnico Comunale con il rilascio del P.D.C. a seguito di miglioramenti estetici, come ad esempio colorazioni esterne, materiali di finitura degli esterni, ecc. Eventuali minime variazioni di dimensioni degli alloggi non potranno essere motivo di richiesta di rimborsi di alcun genere o di riduzione del prezzo.

Prezzo proposto

Il prezzo proposto, che deve intendersi a corpo in quanto la superficie ed il tipo di opera da realizzare è desumibile dagli elaborati grafici allegati che saranno approvati dal comune di Carpi con regolare Permesso di Costruire, comprende i seguenti costi:

- Costo di costruzione;
- Spese di progettazione e di direzione lavori;
- Espletamento adempimenti prescritti dalle vigenti leggi in materia di strutture metalliche od in cemento armato, in materia di contenimento dei consumi energetici, e relativi collaudi;

Sono esclusi dal prezzo proposto:

- Contratti ed allacciamenti personali e condominiali per utenze idrica, energia elettrica, telefonica e fotovoltaico;
- Optionals individuali consentiti;
- I.V.A. ai sensi di legge o tasse;
- Costi per preliminare, registrazione, trascrizione e rogito della compravendita;
- Costi per accatastamento e tabelle millesimali.
- Costi per regolamento di condominio.

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

CONTENUTI

●	PREMESSA.....	2
	ELEMENTI STRUTTURALI E MURATURE.....	4
	ISOLAMENTI ED IMPERMEABILIZZAZIONI.....	5
	FINITURE ESTERNE.....	5
	PAVIMENTI INTERNI.....	7
	SERRAMENTI.....	8
	TINTEGGIATURE.....	8
	IMPIANTI.....	9
	VARIE.....	14
	ACCORDI IN DEROGA AL CAPITOLATO.....	15
	MODIFICHE AL PROGETTO.....	16

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

ELEMENTI STRUTTURALI E MURATURE

Fondazioni

Di tipo continuo,
costituite da platea in cemento armato.

Le sezioni resistenti saranno quelle risultanti dai calcoli statici, condotti secondo la Normativa Vigente in ambiente sismico.

Strutture portanti fuori terra

In cemento armato, realizzato con paramenti verticali tipo ISOTEX HD CON GRAFITE. Le sezioni resistenti saranno quelle risultanti dai calcoli statici, condotti secondo la Normativa Vigente in ambiente sismico.

Solette balconi

In calcestruzzo di cemento armato.

Le sezioni resistenti saranno quelle risultanti dai calcoli statici, condotti secondo la Normativa Vigente in ambiente sismico.

Solai piani fuori terra

In soletta piena di calcestruzzo o laterocemento, calcolati per sopportare carichi come da normativa vigente.

Murature esterne

Intonacate dello spessore minimo complessivo di cm 36,5, costituite da:

- Strato costituito da intonaco fibrorinforzato, con inserimento di rete portaintonaco in fibra di vetro, rasatura con malta cementizia premiscelata e finitura con intonachino colorato, il tutto di spessore pari a cm 1,5 circa (lato esterno)
- Strato in calcestruzzo alleggerito con legno mineralizzato dello spessore di cm 4,25
- Strato di isolante termico dello spessore di cm 10
- Setto portante in c.a. dello spessore minimo di cm 15
- Strato in calcestruzzo alleggerito con legno mineralizzato dello spessore di cm 4,25
- Strato di finitura interna costituito da intonaco civile e tinteggiatura di cm 1,5 o lastra in cartongesso.

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

ISOLAMENTI ED
IMPERMEABILIZ-
ZAZIONI

FINITURE
ESTERNE

Pareti divisorie interne

In cartongesso a doppia lastra per ciascun lato spessore totale cm 12,5-15.

Nelle pareti della cucina in cui andrà posizionato l'arredamento verranno predisposti supporti in legno.

Nelle pareti in cui sono previsti gli arredi principali (soggiorno - bagno) verranno posate lastre tipo Habito forte di supporto.

Pareti divisorie tra gli appartamenti

In blocchi tramezze strutturali in C.A. tipo Isotex, per uno spessore complessivo di cm 20/28 avente una resistenza caratteristica di isolamento acustico come da normativa.

Intonaco esterno

In malta cementizia fibrorinforzata, con inserimento di rete portaintonaco in fibra di vetro, rasatura con malta cementizia premiscelata e finitura con intonaco dello spessore di 1,5 cm, resistente agli agenti atmosferici.

Oltre alle caratteristiche di idrorepellenza, traspirabilità, e resistenza alle piogge acide, il prodotto presenta ulteriori doti di pienezza, opacità, resistenza e durezza connesse con le caratteristiche delle farine di quarzo fini.

Isolamento acustico pavimenti

Tutti i pavimenti saranno del tipo "galleggiante", ossia separati dai solai portanti sottostanti con l'interposizione di una caldana alleggerita, in calcestruzzo cellulare, un materassino fonoassorbente e un massetto di allettamento contenente le impiantistiche irradianti sotto pavimento.

Solai di copertura al di sopra delle unità abitative, in laterocemento, opportunamente coibentati

Il manto di copertura sarà realizzato in POLIOLEFINE (TPO), prodotto per estrusione di una lega di poliolefine modificate elastomerizzate che consentono di ottenere altissime prestazioni durevoli nel tempo. Questo prodotto conferisce resistenza meccanica e morbidezza, offrendo ottima resistenza agli agenti atmosferici e ai raggi U.V.

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

Lattonerie

Le gronde, i pluviali e gli altri elementi di lattoneria saranno eseguiti in lamiera preverniciata, dello spessore di 6/10 mm.

Bancali, soglie, copertine balconi e gocciolatoi

In pietra naturale o Ceramica a discrezione della sola D.L.

Impianti di scarico e di allontanamento

- Sarà realizzato un impianto per lo scarico e allontanamento delle acque meteoriche che confluiranno alla rete fognaria delle acque bianche.
- Scarico e allontanamento delle acque nere.
- Sarà realizzata una rete di scarico costituita da tubazioni in materiali idonei e fosse di raccolta sia per i bagni che per le cucine. I liquami reflui saranno poi convogliati alla fognatura comunale delle acque nere come prescritto dalle leggi e regolamenti vigenti.
- Evacuazione fumi, odori, gas a tetto.

Ogni cucina sarà provvista di esalatore autonomo.

Pavimenti Esterni

Le logge d'ingresso, saranno pavimentate in gres porcellanato o pietra naturale formato e colore a scelta della DL. I terrazzi saranno dotati di pavimento in gres porcellanato, o similari, formato a scelta della DL, superficie in vista antisdrucchiolevole e con le medesime caratteristiche cromatiche di quelle esterne, quali parapetti, soglie e bancali. I marciapiedi a ridosso delle unità al piano terra, saranno realizzati, in gres porcellanato o pietra naturale formato e colore a scelta della DL. I cortili e gli ingressi carrai verranno pavimentati con mattoncini autobloccanti di varie colorazioni.

Cancellate

Sul fronte strada, saranno montate cancellate in ferro zincato lavorato a disegno semplice (foggia e dimensioni a discrezione della D.L.).

Il cancello carraio di accesso sarà motorizzato.

Ad ogni unità sarà consegnato 1 telecomando per apertura elettrificata.

Zone a Verde

Le aree a verde condominiali e private saranno livellate (sistemazione terra e semina esclusa). Eventuali piantumazioni obbligatorie previste dalla normativa comunale saranno eseguite dal venditore a discrezione della direzione lavori.

L'impianto di irrigazione sarà a carico dell'acquirente.

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

PAVIMENTI INTERNI

Pavimento appartamenti, zona giorno

In ceramica o gres porcellanato, formato max 50 x 50 posato dritto o in diagonale fugato, nei colori a scelta dell'Acquirente.

La Ditta Venditrice è comunque disponibile, su richiesta dell'Acquirente, ad installare qualsiasi tipo di materiale scelto presso la sala mostra individuata da Garc, (legno, cotto, marmo, granito, ecc ..), purché il prezzo d'acquisto del materiale, consegnato a pie d'opera, non superi i € 40/Mq di Listino. Nel caso in cui il costo del materiale scelto superi i 40€ di listino previsto da capitolato, verrà conteggiata la relativa variante.

Pavimento appartamenti, zona notte

In ceramica o gres porcellanato, formato max 50 x 50 posato dritto o in diagonale fugato, nei colori a scelta dell'Acquirente.

La Ditta Venditrice è comunque disponibile, su richiesta dell'Acquirente, ad installare qualsiasi tipo di materiale scelto presso la sala mostra individuata da Garc, (legno, cotto, marmo, granito, ecc ..), purché il prezzo d'acquisto del materiale, consegnato a pie d'opera, non superi i € 40/Mq di Listino.

Nel caso in cui il costo del materiale scelto superi i 40€ di listino previsto da capitolato, verrà conteggiata la relativa variante.

Rivestimento bagni

In ceramica o gres porcellanato sia a pavimento che nei rivestimenti laterali alti cm 120, posati dritti, nei colori a scelta dell'Acquirente. Sono Esclusi listelli, decori e bordature.

La Ditta Venditrice è comunque disponibile, su richiesta dell'Acquirente, ad installare qualsiasi tipo di materiale scelto presso la sala mostra individuata da Garc, (legno, cotto, marmo, granito, ecc...), purché il prezzo d'acquisto del materiale, consegnato a pie d'opera decori inclusi, non superi i € 40/Mq di Listino. Nel caso in cui il costo del materiale scelto superi i 40€ di listino previsto da capitolato, verrà conteggiata la relativa variante.

Battiscopa

Negli ambienti interni verrà posato un battiscopa in legno bianco alto cm 8, bagni esclusi.

Nelle autorimesse verrà posato un pavimento in ceramica antiscivolo, colore e formato a scelta della DL.

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

SERRAMENTI

Finestre e porte-finestre

I serramenti a battente verranno realizzati in PVC bianco, con guide in alluminio, falso telaio in eps, kit guarnizioni termoacustiche, vetro camera basso emissivo con gas Argon.

Sono previsti avvolgibili motorizzati singolarmente.

Tutti i serramenti saranno provvisti di zanzariera, nelle porte finestre sui balconi saranno a scorrimento orizzontale.

Per aperture maggiori di 180 cm saranno installati traslanti scorrevoli.

Porte interne

In legno laminato bianco, dello spessore nominale di mm 40-45.

L'Acquirente potrà variare tra le porte proposte a capitolato.

Portoncini d'ingresso

I portoncini di accesso agli appartamenti saranno di tipo blindato, certificati anti-effrazione CLASSE 3 secondo norma europea EVN 1627 - 1.

I portoncini rivestiti saranno realizzati esternamente in pannelli fibro-legnosi laccati con finitura a discrezione della sola D.L., mentre sul lato interno noce, rovere o altro colore ral da concordare preventivamente all'ordine dei serramenti.

Portoni dei garage

Portoni dei garage del tipo Basculanti o sezionale predisposti per la motorizzazione a discrezione della D.L..

I portoni garantiscono un'estetica perfetta per l'ambiente esterno e coordinata con lo stile della propria abitazione, semplificano l'entrata e l'uscita e soddisfano tutti i requisiti di sicurezza.

TINTEGGIATURE

Pareti Interne

Le pareti in cartongesso saranno finite con tinteggiatura con idropittura traspirante a tre mani, colore bianco.

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

IMPIANTI

Pareti Esterne

Intonaco in malta di "calce bastarda", resistente agli agenti atmosferici, rasato e finito con pittura speciale a base di resine acril-silossaniche a matrice mista organico-minerale e farina di quarzo. Oltre alle caratteristiche di idrorepellenza, traspirabilità, e resistenza alle piogge acide proprie della pittura liscia, il prodotto presenta ulteriori doti di pienezza, opacità, resistenza e durezza connesse alle caratteristiche delle farine di quarzo fini.

Impianto di riscaldamento

Ogni singola unità immobiliare verrà dotata di impianti elettrici e meccanici autonomi

Il sistema a Pompa di Calore fornisce una soluzione integrata riunendo al suo interno riscaldamento invernale, raffrescamento estivo e produzione di acqua calda sanitaria mediante accumulo con scambiatore.

Questa soluzione è ideale per la tipologia dell'impianto da realizzare, inoltre rispetta l'ambiente utilizzando fonti di energia pulita e rinnovabile.

La realizzazione dell'impianto sarà del tipo tradizionale a 2 tubi e si svilupperà dal sistema a pompa di calore per alimentare a "bassa temperatura" i pannelli radianti a pavimento mentre il radiatore integrativo del bagno sarà di tipo elettrico.

Tutte le tubazioni dei circuiti saranno in materiale plastico tipo multistrato, coibentate con guaina elastomerica negli spessori a norma di legge.

La termoregolazione di tutto l'impianto termico è assicurata dalla centralina elettronica del sistema a pompa di calore in funzione al reale fabbisogno energetico delle varie utenze.

L'impianto di riscaldamento sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, prevenzione e risparmio energetico, con particolare riferimento al D.P.R n.412 del 26/08/1993, D.P.R. n.551/1999, D.Lgs. 311, L.R.156/2008 e alle responsabilità di cui al D.M. n. 37/08.

Si precisa che non potranno essere modificate le posizioni dell'unità motocondensante dell'unità interna.

Impianto di condizionamento

Ogni appartamento sarà dotato di pompa di calore installata per il riscaldamento a pavimento e **raffrescamento sarà in predisposizione (split esclusi) in ogni stanza** (ad esclusione di bagni/disimpegni e locali di servizio).

Impianti idrico-sanitari

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'acquedotto urbano, il cui

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

allacciamento sarà realizzato dall'azienda erogatrice.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avverrà con apposito bollitore, riscaldato dal sistema a pompa di calore, che oltre al riscaldamento degli ambienti è adibito per tale utilizzo.

L'acqua fredda potabile sarà preventivamente filtrata prima di essere inviata alle singole unità abitative (predisposizione per inserimento addolcitore)

Le predisposizioni per l'irrigazione del verde comune saranno realizzate con acqua grezza.

Le linee potranno essere interrotte per mezzo di intercettazioni poste sui contatori divisionali. Inoltre, ogni bagno servito, potrà essere escluso con rubinetti d'arresto per acqua calda e fredda.

In cucina saranno previsti gli attacchi acqua calda, fredda e lo scarico per il lavello.

I bagni sono previsti con sanitari di tipo a terra, predisposti e studiati in modo da garantire il maggior confort per spazio e utilizzo.

Lavabo: Di marca tipo GLOBO GRACE, con sifone da arredo, completo di miscelatore cromato a mono comando di marca tipo GROHE EUROSMART NEW.

Bidet: Mono-foro, di marche primarie tipo GLOBO GRACE, completo di miscelatore cromato a mono comando di marca tipo GROHE EUROSMART NEW.

Vaso: Di marca tipo GLOBO GRACE, completo di sedile, con cassetta di lavaggio interna con batteria per doppia cacciata a pulsante.

Piatto doccia: Con piatto in fine fire-clay di marca tipo STONE sp. 3 cm, cm. 80x80 o cm. 90x70 di colore bianco con piletta sifoidale, miscelatore GROHE EUROSMART NEW con asta saliscendi tipo IDEAL STANDARD M3.

Termoarredo: Radiatore elettrico tipo STORM ELECTRIC 1500x500 o 1200x500.

Si precisa comunque che l'accostamento proposto non è assolutamente vincolante, l'acquirente resta quindi libero di variare il tipo di apparecchio sanitario, purché il prezzo di acquisto del materiale, fornito a pie d'opera, rimanga compreso nelle specifiche di capitolato.

Sia le colonne di scarico verticali che la rete di scarico secondaria orizzontale saranno realizzate in tubo insonorizzato, per ridurre al minimo la propagazione dei rumori all'interno degli ambienti attraversati dalle colonne di scarico.

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

Scarichi principali e aspirazioni cucine

Le reti di scarico saranno realizzate nel rispetto delle vigenti normative del DPCM 05/12/97 in materia di isolamento acustico.

Tutti gli scarichi saranno realizzati con tubo silenzioso.

Le reti d'aspirazione per le cappe delle cucine, nel rispetto delle vigenti normative UNI 7129-2008, sono realizzate in tubo sintetico di PP-PPS secondo la norma UNI EN 14471-CE sfocianti in apposito comignolo oltre il tetto di copertura.

Impianto elettrico

Realizzati a norme C.E.I., gli impianti saranno eseguiti sotto traccia con grado di protezione IP20 per i punti di comando/prese ed IP40 per il centralino di distribuzione.

Tutti gli impianti saranno indipendenti di tipo sfilabile, completi di interruttori differenziali, quadro di comando e protezione posto all'ingresso di ogni abitazione.

I conduttori saranno in rame isolati in PVC tipo FS17 con caratteristiche di non propagazione incendio.

La dotazione impiantistica prevista è quella di "livello 1" come definito dalla Norma CEI 64-8/2021.

Il materiale impiegato sarà di primaria marca con placche in tecnopolimero colore bianco.

Ogni unità abitativa sarà dotata di un impianto videocitofonico.

Ogni abitazione sarà provvista di un impianto Fotovoltaico indipendente in copertura realizzato per una fornitura da normativa.

Sarà previsto in ogni unità abitativa un corpo illuminante installato sul terrazzo. L'impianto di messa a terra sarà realizzato sotto traccia con collegamento con la rete disperdente generale all'esterno dell'edificio.

Le caratteristiche e quantità numeriche di prese, punti luce e quant'altro componga l'impianto elettrico sarà a seguito indicato:

Dotazione minima come da Livello 1 Norma CEI 64/8

Esempio di Livello 1.

Verrà fornito elenco dettagliato delle dotazioni elettriche per singolo appartamento.

Ingresso/Corridoio/Garage (se non inglobato in altro locale):

n° 1 Punto Luce con comando da deviatore (2 punti di comando)

n° 1 Punto Presa 2x10/16 A

Soggiorno:

n° 1 Punto Luce con comando da interruttore (1 punto di comando)

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

n° 1 Punto Luce con comando da deviatore (2 punti di comando)

n° 4 Punti Presa 2x10/16 A

n° 1 Punto Presa TV

n° 1 Punto Presa Dati/Fonia

Locale Bagno con Lavatrice:

n° 2 Punti Luce con comando da interruttore (1 punto di comando)

n° 2 Punti Presa 2x10/16 A

Alimentazione elettrica ad Estrattore (se presente)

Cucina:

n° 1 Punto Luce con comando da interruttore (1 punto di comando)

n° 1 Punto Presa 2x10/16 A (Frigorifero)

n° 1 Punto Presa 2x10/16 A (Lavastoviglie)

n° 1 Punto Presa 2x10/16 A (Forno)

n° 2 Punti Presa 2x10/16 A (Servizi vari)

n° 2 Punti Presa 2x10/16 A (su piano di lavoro)

n° 1 Alimentazione Elettrica per Estrattore

n° 1 Punto Presa TV

n° 1 Punto Presa Dati/Fonia

Camera da Letto:

n° 1 Punto Luce con comando da Invertitore (3 punti di comando)

n° 4 Punti Presa 2x10/16 A

n° 1 Punto Presa TV

n° 1 Punto Presa Dati/Fonia

Ripostiglio/Antibagno/Cantina/Balcone/Locale Tecnico (se non inglobato in altro locale):

n° 1 Punto Luce con comando da interruttore (1 punto di comando)

n° 1 Punto Presa 2x10/16 A

Balcone (se non inglobato in altro locale):

n° 1 Punto Luce con comando da interruttore (1 punto di comando)

n° 1 Punto Presa 2x10/16 A con protezione dalle intemperie (IP55)

Antintrusione:

Predisposizione tubazioni per futura installazione di Sistema di Allarme per:

- porta ingresso
- finestra
- soggiorno

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

- corridoio reparto notte
- inseritore
- sirena interna
- sirena esterna
- formatore telefonico

Predisposizione alla ricezione a Banda Larga

In ottemperanza al DPR 6 Giugno 2001 n°380, l'edificio sarà Predisposto alla ricezione a Banda Larga con una Infrastruttura Fisica Multiservizio Passiva.

L'infrastruttura sarà composta da:

- Punto di accesso per terminazione della rete terrestre degli operatori TLC;
- Punto di accesso per terminazione della rete Satellitare via Etere;
- Scatola per distributore dei segnali in Appartamento;
- Corrugati per distribuzione del segnale con cavi in CAT6 in appartamento;
- Scatole per alloggiamento di Prese terminali, Dati/Fonia, RJ45- CAT6;
- Scatole per alloggiamento di Prese terminali, TV, in Classe A (Guida CEI 100-7);

Esempio delle applicazioni più importanti di una rete domestica (non in capitolato):

Internet Access: L'applicazione più frequente di una rete domestica è il collegamento a Internet di uno o più computer.

Comunicazione vocale e video: Il telefono del futuro trasmette voce e immagini attraverso la rete domestica e Internet (telefonia IP). Un televisore diviene un videotelefono condiviso, un PC tablet un videotelefono privato.

IPTV (Swisscom TV): La televisione via Internet. Il collegamento avviene direttamente attraverso la rete domestica.

Web radio: e' possibile ricevere centinaia di emittenti radiofoniche da tutto il mondo.

Multimedia streaming (musica, video, foto): Con un adattatore multimediale è possibile selezionare comodamente sul telecomando immagini, film, brani musicali e riprodurli, ad esempio, sul televisore.

Condivisione di dati e stampanti: Una rete domestica permette inoltre di accedere a una stampante o un supporto di dati centrale (ad es. un disco fisso) da tutti gli apparecchi di casa, senza dovere accendere il computer.

Giochi via Internet: Attraverso la rete domestica e Internet è possibile giocare con utenti di tutto il mondo con il computer, il televisore o la console di gioco.

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

VARIE

Automazione e telecontrollo domestici: Le luci e gli apparecchi possono essere comandati e controllati in modo intuitivo, anche a distanza.

Backup automatico dei dati: I documenti elettronici e i ricordi personali, come foto e video, possono essere memorizzati in rete in modo cifrato, per la massima sicurezza contro la perdita dei dati.

Parte comuni e condominiali

Il complesso sarà dotato di motorizzazione del cancello carraio di accesso all'area cortiliva condominiale.

Le zone verdi saranno gestite dal condominio;

le coperture, tutte le fognature, le colonne di scarico e i relativi sottoservizi saranno condominiali.

Allacciamenti

Saranno comprese le predisposizioni delle nicchie per contatori acqua, energia elettrica e fotovoltaico delle dimensioni richieste dagli enti con relativo infisso.

Tutti i costi inerenti agli allacci e all'attivazione delle utenze acqua, energia elettrica e fotovoltaico, calcolo tabelle millesimali, regolamento di condominio ed accatastamento sono da intendersi a carico dell'acquirente.

Sarà onere del singolo proprietario procedere all'attivazione delle proprie utenze e del proprio impianto fotovoltaico.

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

ACCORDI IN DEROGA AL CAPITOLATO

Per l'esperienza maturata nel corso degli anni, sappiamo che quando si procede ad una vendita "sulla carta" l'accordo tra Venditori ed Acquirenti non è offuscato da nessuna divergenza: gli animi e la fantasia sono entusiasti dall'accordo raggiunto; aspettative che si creano per un immobile di pregio come quello proposto.

Durante il corso dei lavori, però, bisogna confrontarsi con le immancabili "varianti" alle quali nessuno è disposto a rinunciare per migliorare la propria abitazione.

Il venditore guadagna o rimette sulla base di calcoli e convenzioni, giuste o errate, che hanno portato alla formulazione del prezzo di vendita proposto, così come l'Impresa Costruttrice guadagna sulle proprie capacità di organizzare le opere ed il cantiere, pianificando i tempi, l'approvvigionamento dei materiali, i consumi, le maestranze ed i mezzi d'opera: nessun piccolo lucro sulle varianti può minimamente compensare le perdite di tempo, lo spreco di energie e di risorse, l'inevitabile ritardo nelle consegne, (e dei relativi pagamenti), che tali varianti comportano.

Per eliminare queste apparentemente insormontabili ed inevitabili difficoltà, che hanno come unico effetto quello di provocare un cronico e debilitante contenzioso tra le parti, l'Acquirente firmerà per iscritto, al momento dell'acquisto e nel lasso di 15 giorni dalla specifica richiesta dell'impresa edificatrice, tutte le varianti desiderate.

Successivamente, durante il corso dei lavori, qualora si desiderasse apportare ulteriori cambiamenti a quanto contrattualmente convenuto, la Parte Acquirente si rivolgerà esclusivamente a Garc che, riservandosi di accettare tali cambiamenti, tutelerà l'interesse della Parte Acquirente nei confronti dell'Impresa Appaltatrice, fissando in contraddittorio il valore economico di dette varianti.

Ma come dovrà essere calcolata la differenza dovuta?

Prima di tutto saranno calcolate le opere da scomputare presenti all'interno del capitolato proposto, e l'importo derivante sarà sottratto al costo totale delle varianti: solo la differenza in eccesso sarà, ovviamente, da pagare e sommare al Prezzo d'Acquisto contrattuale.

Nel caso in cui i costi delle varianti risultino inferiori ai valori scritti nel prezzario, la differenza in difetto sarà ovviamente defalcata dalla prima rata in scadenza successiva alla definizione dei conti.

Residenziale Le Vigne

CAPITOLATO SPECIALE DI VENDITA

MODIFICHE AL PROGETTO

● **Garc** si riserva di apportare tutte quelle modifiche progettuali richieste dalle autorità, (Comune di Carpi, Azienda Sanitaria Locale, ecc...) e dalla direzione lavori, ed anche ai materiali utilizzati purchè di similari caratteristiche, ovvero tutte quelle che, a proprio insindacabile giudizio, ritenesse più opportune e necessarie per il miglior esito dei lavori.

Carpi _____

Venditrice

Timbro e firma: _____

Acquirente

Il sottoscritto/a _____

Nome _____ Cognome _____

Firma _____

GARCREALESTATE

garcrealestate.it