



|               |   |   |
|---------------|---|---|
| <b>MOD 21</b> | <b>CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA</b><br><b>INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC–</b><br><b>CREPELLANO</b><br><b>DENOMINATO EDIFICIO 3</b><br><b>Rev. 02 del 29.05.2025</b> |  |
|---------------|---|---|

## Sommario

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | PREMESSA   | 2  |
| 2.     | PRECISAZIONI   | 2  |
| 3.     | l'INTERVENTO   | 3  |
| 3.1.   | Ubicazione e Contesto  | 3  |
| 3.2.   | Il Concept   | 3  |
| 3.3.   | La Classe Energetica   | 4  |
| 3.4.   | Le dotazioni   | 4  |
| 3.4.1. | Esterne  | 4  |
| 3.4.2. | Interne  | 5  |
| 4.     | DESCRIZIONE OPERA  | 5  |
| 4.1.   | La Struttura Antisismica   | 5  |
| 4.2.   | La Copertura   | 5  |
| 4.3.   | I Tamponamenti   | 5  |
| 4.3.1. | Perimetrali  | 5  |
| 4.3.2. | Interni  | 6  |
| 4.3.3. | Solai interni ed esterni   | 6  |
| 4.4.   | Impermeabilizzazioni Terrazze e Balconi                                | 7  |
| 4.5.   | Finiture, Intonaco e Tinteggiatura                                     | 7  |
| 4.5.1. | Davanzali e soglie   | 7  |
| 4.5.2. | Finitura Esterna   | 7  |
| 4.5.3. | Finitura Interna   | 8  |
| 4.6.   | Scarichi - Aspirazioni   | 8  |
| 4.7.   | Opere di Lattoneria e Pluviali   | 8  |
| 5.     | PAVIMENTI E RIVESTIMENTI   | 8  |
| 6.     | INFISSI E SERRAMENTI   | 12 |
| 6.1.   | Esterni  | 12 |
| 6.2.   | Interni  | 12 |
| 6.3.   | Portoncino di Ingresso   | 12 |
| 7.     | IMPIANTISTICA  | 12 |
| 7.1.   | Idrico e sanitari  | 12 |
| 7.1.1. | Impianto di Riscaldamento  | 12 |
| 7.1.2. | Impianto aria condizionata (raffrescamento)                            | 13 |
| 7.1.3. | Impianto IDRICO  | 13 |
| 7.2.   | IMPIANTO ELETTRICO   | 13 |
| 7.2.1. | Dotazione di base per unità abitativa:                                 | 13 |
| 7.3.   | Impianto Videocitofonico   | 14 |
| 7.4.   | Impianto Fotovoltaico  | 14 |
| 8.     | VARIE  | 14 |
| 8.1.   | RICHIESTE EXTRA CAPITOLATO E VARIANTI                                  | 14 |
| 8.2.   | BASCULANTI per le AUTORIMESSE  | 14 |
| 8.3.   | GIARDINI PRIVATI E AREE VERDI CONDOMINIALI                             | 14 |
| 8.4.   | SPESE ACCESSORIE SALVO DIVERSE DISPOSIZIONI                            | 15 |
| 8.5.   | NOTE GENERALI SULLE TOLLERANZA COSTRUTTIVE E ALTRE NOTE SULLE VARIANTI | 15 |

|        |   |   |
|--------|---|---|
| MOD 21 | <b>CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA</b><br><b>INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC–</b><br><b>CREPELLANO</b><br><b>DENOMINATO EDIFICIO 3</b><br><b>Rev. 02 del 29.05.2025</b> |  |
|--------|---|---|

## 1. PREMESSA

La presente descrizione illustra le opere che verranno realizzate, i principi fondamentali del progetto, le scelte progettuali per la realizzazione di fabbricato plurifamiliare ad uso abitativo sito nell'ex comparto n. 21-C1 sito presso Via Margherita Hack a Crespellano, Valsamoggia, come da **PDC 284/2024** . Potranno essere personalizzate le finiture degli alloggi fatto salvo l'autorizzazione della D.L. alla realizzazione delle stesse. In fase esecutiva la D.L. e la ditta appaltatrice si riservano il diritto di apportare variazioni dovute a scelte costruttive, o mancanza di materie prime e/o materiali, non dipendenti dalla società venditrice. Tutte le figure denominate in precedenza si riserveranno di informare le parti interessate di quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie e/o opportune per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistico - edilizie, purché le stesse non comportino una palese riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

## 2. PRECISAZIONI

Si specifica che le piante e/o le viste renderizzate che vengono fornite sono puramente illustrative e possono subire modifiche in fase esecutiva, nello specifico le dimensioni dei vani possono subire in fase esecutiva variazione dell'ordine di +/- 3 cm, pertanto è necessario verificare le dimensioni in cantiere ad intonaco finito prima di ordinare gli arredi. Vi saranno passaggi di servitù obbligatorie e tali attraversamenti verticali potranno determinare ingombri non indicati nel disegno. L'ingombro dei serramenti interni ed esterni è rappresentato con la sola dimensione della luce architettonica. Le finiture rappresentate sono anch'esse puramente illustrative e fanno fede i materiali presentati in showroom in sede di incontro.

Il presente comparto sarà oggetto di servizi ispettivi per il Controllo Tecnico da parte del TUV Italia.


La certificazione del TUV rappresenta la verifica della conformità dei lavori eseguiti in merito alla fase strutturale e alle impermeabilizzazioni, senza entrare nel merito delle scelte progettuali.

TUV Italia, quale Organismo di Ispezione di Terza Parte Indipendente, detiene l'accreditamento ai sensi della ISO/IEC 17020 di tipo A, con l'ente italiano Accredia (ex-Sincert).

Per il riferimento planimetrico di ogni unità abitativa si rimanda alle piante progettuali, le quali esprimono in mq la quota di proprietà al netto delle murature. Le murature di confine tra le singole proprietà o le parti comuni si intendono al 50% dello spessore del muro stesso.

Si ritiene opportuno precisare che la metratura dei singoli vani ed appartamenti riportata nelle planimetrie non corrisponde alla metratura commerciale ed esecutiva in quanto la commerciale è calcolata al lordo dei muri e l'esecutiva può variare in linea alle tolleranze di e al lordo delle servitù come descritto precedentemente.

Di seguito vengono riportate alcune indicazioni più specifiche che rimandano alle finiture di capitolato e le relative possibili varianti che potranno apportare i promissari acquirenti. In fase di esecuzione vi sarà un incontro con la D.L. incaricata nel seguirvi in tutte le scelte funzionali ed estetiche, fino alla consegna della casa, dove verranno evidenziate le varie marche dei fornitori e verrete accompagnati nella scelta di tutte le finiture. Si ricorda che A944 S.r.l. si solleva da qualsiasi modifica venga effettuata in fase esecutiva e rimanda qualsiasi decisione alla D.L..

|                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| <p><b>MOD 21</b></p> | <p align="center"> <b>CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA<br/> INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC–<br/> CREPELLANO<br/> DENOMINATO EDIFICIO 3<br/> Rev. 02 del 29.05.2025</b> </p> |  |
|----------------------|---|---|

### 3. L'INTERVENTO

#### 3.1. Ubicazione e Contesto

Il comparto, di cui fa parte il lotto sul quale insisterà il fabbricato erigendo, è situato in Crespellano-Valsamoggia, nella tranquilla zona pedecollinare a pochi metri dal centro paese di Crespellano. L'accesso si trova sulla via Margherita Hack in corrispondenza di ampio parcheggio pubblico adiacente alla nuova scuola elementare e prossimo alla ferrovia ed ai principali servizi.



Il fabbricato fa parte di un comparto formato da due edifici gemelli e da 3 villette con le quali viene condivisa una strada privata che permetterà l'accesso alle villette e all'edificio in oggetto.


Sarà costituito da 13 unità abitative di varie dimensioni. Sono presenti due appartamenti al piano terra dotati di giardino, i piani superiori sono dotati di terrazze e/o lastrici solari.

Completa la proprietà un ampio garage e, volendo, un posto auto.

#### 3.2. Il Concept

Il concept Architettonico è firmato dallo Studio Labò.

L'Architetto, incaricato della Direzione Artistica dell'intero progetto (Arch. Alice Cagossi), ha curato e supervisionato la scelta delle finiture, delle ambientazioni e delle proposte di design per i singoli appartamenti (di seguito descritte nel capitolato di vendita).

|        |   |   |
|--------|---|---|
| MOD 21 | <p style="text-align: center;">CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA<br/>INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC–<br/>CREPELLANO<br/>DENOMINATO EDIFICIO 3<br/>Rev. 02 del 29.05.2025</p> |  |
|--------|---|---|



### 3.3. La Classe Energetica

Tutte le unità avranno la certificazione energetica in classe A a garanzia di una costruzione progettata e realizzata con i migliori criteri di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica. La certificazione energetica classe A non solo attesta e garantisce la riduzione dei consumi energetici, ma assicura anche la creazione di un microclima ottimale all'interno degli edifici, studiato per garantire comfort e benessere a chi vi abita, attraverso la presenza di diversi fattori concomitanti come l'isolamento dell'involucro dell'edificio e l'efficiente impianto di riscaldamento




### 3.4. Le dotazioni

#### 3.4.1. Esterne

L'ingresso al condominio è garantito da diversi accessi :

- L'accesso pedonale principale al fabbricato avviene attraverso la strada privata in comune con le villette e realizzata in autobloccanti che permette di accedere alla porta a vetri di accesso al fabbricato
- sempre dalla strada privata in comune con le villette sono presenti gli accessi carrabili alle autorimesse e ai posti auto degli immobili siti al piano terra
- gli accessi carrabili invece alle autorimesse e ai posti auto scoperti degli appartamenti dal piano primo al terzo, saranno accessibili direttamente dalla via Margherita Hack, vi sarà poi un collegamento pedonale diretto tra il corsello delle autorimesse e l'atrio.
- Lungo il perimetro della recinzione saranno posizionati i manufatti atti a ricevere il contatore generale di fornitura dell'acqua, la fornitura di energia elettrica avrà come terminale ultimo i singoli contatori per ogni unità immobiliare inseriti in apposito mobiletto a fianco dell'atrio.

|        |   |   |
|--------|---|---|
| MOD 21 | <b>CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA</b><br><b>INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC–</b><br><b>CREPELLANO</b><br><b>DENOMINATO EDIFICIO 3</b><br><b>Rev. 02 del 29.05.2025</b> |  |
|--------|---|---|

- La pavimentazione esterna dall'accesso pedonale fino all'atrio d'ingresso verrà realizzato in elementi autobloccanti con finitura superiore al quarzo, antigelivi, la scelta verterà su betonelle di diversi colori a discrezione della DL, simile o uguali a quelli presenti nella strada privata in comune con le villette;
- I parcheggi pertinenziali saranno realizzati con materiale permeabile effetto pietra e posati a secco con la modalità autobloccante;
- Le unità abitative al piano terreno avranno un marciapiede intorno alla proprietà a finitura con betonelle da esterno.
- L'area di manovra dei parcheggi pertinenziali sarà anch'essa trattata con finitura in autobloccanti
- Il garage non sarà dotato di nessun punto acqua né piletta e avrà la finitura con pavimento industriale in cemento.
- La campanelliera verrà inserita a lato della porta a vetri d'ingresso
- Le buchette della posta saranno inserite di fronte all'accesso della saletta condominiale

#### 3.4.2. Interne

- La scala condominiale con struttura in c.a. e rivestimento con gradini in *gres porcellanato o similare* con elemento a L e pedata da 30cm + battiscopa a correre lato muro.
- Il portone d'ingresso condominiale (a 2 ante) e in vetro-camera e telaio di alluminio. La pavimentazione interna sarà in gres porcellanato o similare
- Le pareti dei pianerottoli verranno realizzate in intonaco civile.
- Sarà presente una saletta condominiale a piano terra accessibile dall'atrio esterno.

## 4. DESCRIZIONE OPERA

### 4.1. La Struttura Antisismica

La struttura portante dell'edificio è progettata e verrà realizzata nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di antisismica di riferimento, la struttura in elevazione sarà a travi e pilastri.


### 4.2. La Copertura

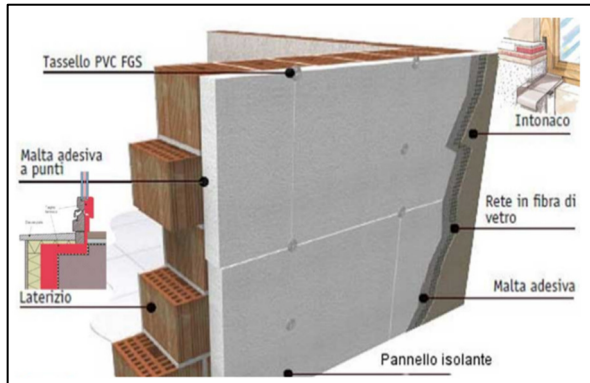
Il tetto di copertura sarà realizzato come da progetto strutturale. Sarà coibentato con isolamento termico come da progetto del termo-tecnico, isolato dagli agenti atmosferici con membrana impermeabile EVALON bianco per riflettere i raggi del sole e non accumulare ulteriore calore all'interno dell'immobile.

### 4.3. I Tamponamenti

#### 4.3.1. Perimetrali

I tamponamenti perimetrali sono progettati nel pieno rispetto delle vigenti norme di legge inerente il contenimento energetico. La progettazione è tesa alla correzione di tutti i ponti termici a garantire un adeguato risparmio energetico ed un confort abitativo di livello alto.

|        |   |   |
|--------|---|---|
| MOD 21 | <b>CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA</b><br><b>INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC–</b><br><b>CREPELLANO</b><br><b>DENOMINATO EDIFICIO 3</b><br><b>Rev. 02 del 29.05.2025</b> |  |
|--------|---|---|



La Muratura di tamponamento esterno sarà in blocchi dello spessore di cm 30; l'isolamento a "cappotto" delle pareti esterne realizzato con polistirene ad alta densità avente spessore 14 cm, come da specifica di calcolo conforme al D.G.R. Emilia Romagna n. 967; la rasatura del cappotto come indicato in progetto è prevista dalla DL in due tonalità colore: grigio chiaro/bianco per le facciate, grigio scuro per i soffitti dei solai e per la parte in diagonale .

#### 4.3.2. Interni


Le tramezzature interne saranno realizzate nei seguenti modi:

All'interno degli alloggi saranno eseguite con forati di laterizio di spessore cm 8/12 legati con malta cementizia e successivo strato d'intonaco;

Tra le proprietà confinanti verrà realizzata una parete ad alto efficientamento acustico con protherm e isolamento in lana di roccia.

#### 4.3.3. Solai interni ed esterni

I solai interni sono realizzati con sistema a travetti e pignatte mentre i solai esterni a sbalzo sono realizzati in calcestruzzo come da progetto riportato nelle tavole statiche del calcolatore del progetto strutturale

|        |   |   |
|--------|---|---|
| MOD 21 | <p style="text-align: center;">CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA<br/>INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC–<br/>CREPELLANO<br/>DENOMINATO EDIFICIO 3<br/>Rev. 02 del 29.05.2025</p> |  |
|--------|---|---|

#### 4.4. Impermeabilizzazioni Terrazze e Balconi



Le pavimentazioni dei balconi e terrazzi verranno isolate da pacchetto coibente in polistirene estruso ad alta densità. L'impermeabilizzazione verrà garantita da materiale a stesa liquida a perfetta sigillatura dei giunti compreso il necessario risolto sulla muratura perimetrale. Pavimentazione in gresporcellanato antigelivo da esterno, scelta dalla DL.

#### 4.5. Finiture, Intonaco e Tinteggiatura

##### 4.5.1. Davanzali e soglie


I davanzali e le soglie esterne saranno in stile classico in calcestruzzo color grigio e realizzati a completamento dei monoblocco degli infissi sviluppati su tutti i 3 lati dell'imbotte, quest'ultimo avrà una colorazione più scura rispetto alla facciata.

La recinzione delle terrazze verrà realizzata con ringhiere in tubolari verticali, zincati e verniciati di colore grigio chiaro/bianco.

##### 4.5.2. Finitura Esterna

La finitura esterna è realizzata con rasatura del cappotto termico con le tonalità di colori diversi come riportato precedentemente e comunque sempre in accordo alle scelte del DL.



|               |   |   |
|---------------|---|---|
| <b>MOD 21</b> | <b>CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA<br/>INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC–<br/>CREPELLANO<br/>DENOMINATO EDIFICIO 3<br/>Rev. 02 del 29.05.2025</b> |  |
|---------------|---|---|

#### 4.5.3. Finitura Interna

L'intonaco interno sarà del tipo civile (malta fine) su testimoni, per uno spessore medio di circa cm 1,5; La tinteggiatura sarà di colore bianco in tutti gli ambienti.

#### 4.6. Scarichi - Aspirazioni

Gli scarichi interni alle unità abitative saranno del tipo silenziato staffati alle murature, al fine di abbattere i rumori all'interno dei limiti di legge.

La cucina sarà dotata di n. 1 canna di esalazione ad innesto con relativa fuoriuscita sulla copertura. Il tubo che collega fisicamente la cappa all'innesto della montante dovrà essere fornito e posato a cura e spese dell'acquirente

Le acque di scarico delle cucine sono convogliate all'interno di uno o più degrassatori, in numero e dimensione calcolati come da progetto, le quali una volta filtrate verranno immesse nelle acque nere.

Gli appartamenti con giardino avranno nelle zone verdi tutti i pozzetti di ispezione dei passaggi delle rete fognarie condominiali.

#### 4.7. Opere di Lattomeria e Pluviali

I canali di gronda così come tutte le scossaline e le converse saranno eseguite in alluminio preverniciata con sviluppo appropriato, onde evitare infiltrazione di acqua anche nella eventualità di ristagno di neve.

I tubi pluviali saranno di sezione 100 mm.; come tutta la lattomeria saranno in lamiera preverniciata

Le fognature del fabbricato, saranno divise tra acque bianche e nere, saranno eseguite in p.v.c. serie pesante U.N.I. di vari diametri, consoni alla portata dei reflui.

### 5. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le pavimentazioni interne si possono scegliere tra + tipologie che spaziano tra gres porcellanati finto legno ed effetto cemento.

In fase di primo incontro con la DL verranno forniti i dati per visionare le forniture in showroom.

Per tutte le proposte del capitolato visionabili presso lo showroom sono esclusi i listelli, pezzi speciali e decori.

Inoltre pose diverse dalla classica orizzontale o verticale sono escluse a meno di accordi in variante con la DL.

Rivestimenti, nel bagno, su tutte le pareti per un'altezza di 1,20 m e 2,20 m all'interno della doccia.

I battiscopa saranno in legno laccato bianco altezza cm. 6/6.5 all'interno di ogni unità immobiliare.

MOD 21

CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA  
INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC-  
CREPELLANO  
DENOMINATO EDIFICIO 3  
Rev. 02 del 29.05.2025



MOD 21


CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA  
INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC-  
CREPELLANO  
DENOMINATO EDIFICIO 3  
Rev. 02 del 29.05.2025



MOD 21

CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA  
INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC-  
CREPELLANO  
DENOMINATO EDIFICIO 3  
Rev. 02 del 29.05.2025

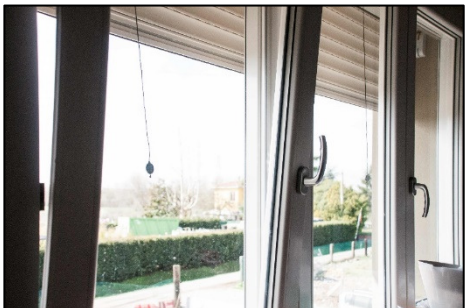


|               |   |   |
|---------------|---|---|
| <b>MOD 21</b> | <b>CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA</b><br><b>INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC–</b><br><b>CREPELLANO</b><br><b>DENOMINATO EDIFICIO 3</b><br><b>Rev. 02 del 29.05.2025</b> |  |
|---------------|---|---|

## 6. INFISSI E SERRAMENTI

### 6.1. Esterni

Le finestre e le porte finestre esterne saranno in pvc bianco performanti dal punto di vista acustico e termico, maniglie e copricerniere classiche cromosatinate. Fermavetro di serie quadrati.



I serramenti sono a battente ad una/due/tre ante a discrezione del fornitore e della DL . Viene data apertura a vasistas.

Sono inserite le zanzariere.

Il Sistema di oscuramento è formato da Tapparelle esterne in PVC colore scelto dalla DL, complete di motorizzazione e inserite all'interno di monoblocco con cassonetto a scomparsa nello

spessore del muro.

### 6.2. Interni

Le porte interne saranno in laminato in finitura bianco lisce. La maniglia sarà cromo satinata.

### 6.3. Portoncino di Ingresso

Il portoncino di ingresso sarà un portoncino di sicurezza classe 3. Sarà dotato di serratura di sicurezza, para-aria anti-spiffero e spioncino.

Pannello interno liscio color bianco ed esterno liscio di color scelto dalla D.L.

## 7. IMPIANTISTICA

### 7.1. Idrico e sanitari

L'impianto idrico è previsto a partire dal contatore principale posto in opera a cura della Azienda erogatrice all'interno del manufatto esterno; le reti di distribuzione dell'impianto idrico saranno costituite da tubazioni come da progetto e realizzate a regola d'arte. Le tubazioni dell'acqua calda saranno complete di guaine coibenti a celle chiuse di tipo imputrescibile, come previsto dalle norme vigenti. Tutte le reti di distribuzione dell'acqua fredda e dell'acqua calda verranno intercettate in corrispondenza dei bagni all'interno di apposita scatola collettori.

#### 7.1.1. Impianto di Riscaldamento


Impianto di tipo autonomo in pompe di calore, le stesse verranno posizionate all'interno di un vano tecnico creato nel terrazzo di ogni immobile che conterrà il modulo idronico della pompa di calore e uno spazio per gli inverter dell'impianto fotovoltaico.

La pompa di calore sarà utilizzata per il riscaldamento a pavimento e la produzione di acqua calda sanitaria e il condizionamento degli ambienti mediante split ad espansione diretta.

Completa l'impianto l'unità esterna posizionata anch'essa sul terrazzo di ogni immobile a fianco del vano tecnico.

Sarà presente la predisposizione per un addolcitore condominiale

I corpi riscaldanti saranno del tipo a pavimento con pannelli radianti collegati ai collettori di raccordo.

|        |   |   |
|--------|---|---|
| MOD 21 | <p>CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA<br/>INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC–<br/>CREPELLANO<br/>DENOMINATO EDIFICIO 3<br/>Rev. 02 del 29.05.2025</p> |  |
|--------|---|---|

Ogni locale avrà un passo della condotta riscaldante adeguato ai mc da riscaldare.

Nei bagni il sistema verrà integrato da termo-arredi.

La temperatura interna dell'unità abitativa sarà regolata da n. 1 crono-termostato che consentirà una gestione autonoma e in ogni ambiente verranno inseriti i termostati ambiente.

L'impianto è predisposto per la gestione da remoto della pompa di calore.

#### 7.1.2. Impianto di raffrescamento

L'impianto è collegato alla pompa di calore con predisposizione per degli split ad espansione diretta.

E' prevista la sola predisposizione dell'impianto di raffrescamento, tramite posa delle canalizzazioni con corrugati vuoti. Vengono forniti più punti di uscita, uno nella zona giorno ed uno per ogni camera e saranno collegati alla pompa di calore.

#### 7.1.3. Impianto IDRICO

Nei giardini del piano terra sarà inserito n° 1 pozzetto esterno per un punto acqua. La posizione verrà decisa con la DL, eventuali pozzetti aggiuntivi o portate di acqua maggiorate per impianti particolari di irrigazione saranno CONTEGGIATI COME VARIANTI.

Per le Terrazze ai piani è previsto un punto acqua a parete.

Sono previsti SANITARI DEI BAGNI quali lavabo, bidet e vaso a terra filo muro, piatto doccia in ceramica di colore bianco con scelta tra campioni presentati dalla DL (comunque di dimensione 70x90 o 80x80) come anche le RUBINETTERIE quali gruppo miscelatore lavabo, gruppo miscelatore bidet e asta saliscendi per la doccia.

## 7.2. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà predisposto per 3 kw. Gli impianti elettrici verranno realizzati in ottemperanza alla normativa in vigore ed in particolare al LIVELLO 1.

Le placche di finitura saranno marca VIMAR serie PLANA con placca in tecno-polimero colore bianco. In VARIANTE potranno essere scelte placchette di diversi colori.

#### 7.2.1. Dotazione di base per unità abitativa

L'impianto elettrico verrà suddiviso in linea luci e linea prese. Saranno presenti:

n°1 Cronotermostato ambiente marca VIMAR bianco (o similare) per l'intero appartamento,

n°1 Aspiratore centrifugo nel caso di bagno cieco


n°1 Video Citofono digitale

In aggiunta è presente una linea dedicata al quadro per il piano di induzione.

Si precisa che la posizione del quadro elettrico principale verrà definita dalla DL

Esempio di dettaglio:

- ✓ Camera matrimoniale: n°4 punti presa bipasso singola, n°1 punto luce centrale comandato da 3 punti, n°1 **predisposizione** per presa rete o telefono, n° 1 presa TV, n°1 Pulsante per comando tapparella, predisposizione per termostato

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| <b>MOD 21</b> | <b>CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA<br/>INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC–<br/>CREPELLANO<br/>DENOMINATO EDIFICIO 3<br/>Rev. 02 del 29.05.2025</b> |  |
|---------------|---|---|

- ✓ Camera singola e/o studio: n°3 punti presa bipasso singola, n°1 punto luce centrale comandato da 2 punti, n°1 **predisposizione** per presa rete o telefono, n° 1 presa TV, n°1 Pulsante per comando tapparella, predisposizione per termostato

Non è presente la rete dati che potrà essere installata come variante

### 7.3. Impianto Videocitofonico

L'impianto videocitofonico è costituito da un campanelliera dotata di telecamera a colori installata all'ingresso del fabbricato.

In ogni singola unità abitativa è collocato il videocitofono interno dotato di pulsante apri porta, microfono, monitor a colori, marca e modello scelti dalla DL

Il sistema audio/video è realizzato in modo da garantire la segretezza delle immagini e delle conversazioni.

### 7.4. Impianto Fotovoltaico

Consistente nella fornitura e posa in opera dei pannelli fotovoltaici a servizio dell'impianto di ogni unità immobiliare come da progetto dello Studio Termotecnico.

## 8. VARIE

### 8.1. RICHIESTE EXTRA CAPITOLATO E VARIANTI

Qualora l'acquirente voglia personalizzare la propria unità abitativa (ad esempio aggiungere elementi di domotica, inserire pavimentazione di parquet ecc...) potrà richiedere queste migliorie sapendo che saranno quantificate come extra capitolato.

Questi accordi saranno presi direttamente con la D.L.

Il costo di queste eventuali varianti verrà calcolato tenendo conto dell'elenco prezzi della C.C.I.A.A. di Bologna vigente al momento della richiesta delle varianti.

Il costo di queste varianti dovrà essere anticipato per il 50% all'ordine e saldato al rogito direttamente alla A944 srl. Non verranno fornite Fidejussioni sugli anticipi delle varianti.

### 8.2. BASCULANTI per le AUTORIMESSE


Le basculanti saranno con apertura manuale.

### 8.3. GIARDINI PRIVATI E AREE VERDI CONDOMINIALI

I giardini privati saranno consegnati recintati con rete nera plastificata e paletti zincati, puliti da residui da cantieri e con deposito di terreno di riporto.

Eventuali livellamenti, fresature, piantumazioni e predisposizioni o posa di opere di irrigazione saranno oggetto di variante.

Lo stesso è da intendersi per le aree verdi condominiali

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| <b>MOD 21</b> | <b>CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA<br/>INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC–<br/>CREPELLANO<br/>DENOMINATO EDIFICIO 3<br/>Rev. 02 del 29.05.2025</b> |  |
|---------------|---|---|

#### 8.4. SPESE ACCESSORIE SALVO DIVERSE DISPOSIZIONI

Si specifica che a titolo di rimborso la parte acquirente dovrà corrispondere alla parte venditrice la somma forfettaria di euro 4.500€ più iva di legge (quattromilacinquecento/00) a copertura degli ulteriori costi sostenuti per:

- ✓ La stesura del regolamento di condominio, tabelle millesimali e le pratiche relative al frazionamento e accatastamento delle unità immobiliari oggetto della presente scrittura;
- ✓ La pratica ed il costo del contatore per l'utenza di luce e acqua;
- ✓ Eventuali varianti interne, sopralluoghi, modifiche, richieste e qualsivoglia attività svolta dai tecnici a supporto delle esigenze della parte acquirente.

Il pagamento di cui al presente articolo dovrà essere effettuato in sede di rogito sarà condizione stessa per addivenire alla stipulazione del rogito notarile di vendita.

Restano esclusi i costi delle pratiche redatte da tecnico e i costi del contatore ENEL per il fotovoltaico

#### 8.5. NOTE GENERALI SULLE TOLLERANZA COSTRUTTIVE E ALTRE NOTE SULLE VARIANTI

A migliore individuazione degli immobili vengono approvate e separatamente sottoscritte le planimetrie che restano depositate presso la società A944 con il cenno che la superficie totale dell'unità immobiliare o l'altezza dell'interpiano, non può risultare inferiore di oltre il 2%, 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 di progetto, non essendo le piante esecutive di cantiere.

In tale eventualità la parte promissaria acquirente non ha diritto ad alcuna forma di indennizzo né 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 raffiguranti sanitari, mobili od altro sono solo indicativi di un'ipotetica e non impegnativa utilizzazione degli ambienti.


INOLTRE Sono escluse tutte le opere e finiture non espressamente descritte nel presente capitolato; in particolare sono esclusi:

- ✓ Controsoffitti (ove questi non espressamente indicati sulle piante);
- ✓ Cablatura di impianti telecom (telefono, dati, allarme, ecc.);
- ✓ Corpi illuminanti (negli appartamenti e nei garage)

La Direzione Lavori si riserva, durante tutta l'esecuzione dei lavori, la facoltà di apportare varianti al progetto approvato dal Comune. La A944 si riserva la facoltà di apportare varianti e modifiche agli elementi descritti nel presente capitolato, purché ciò non ne diminuisca il valore oppure le caratteristiche prestazionali.

Non sono da ritenersi valide le misure prese in scala da disegni, brochure e pubblicità, anche se tale documentazione viene fornita da A944.

Nel caso venissero accettate varianti ai seguenti materiali di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte

|        |   |   |
|--------|---|---|
| MOD 21 | <b>CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA</b><br><b>INTERVENTO VIA MARGHERITA HACK SNC–</b><br><b>CREPELLANO</b><br><b>DENOMINATO EDIFICIO 3</b><br><b>Rev. 02 del 29.05.2025</b> |  |
|--------|---|---|

interne, sanitari, questi saranno computati detraendo il nostro prezzo di costo al costo della nuova fornitura.

Tutte le eventuali varianti all'interno dell'unità abitativa saranno preventivamente verificate, dal punto di vista urbanistico e normativo, dall'ufficio tecnico della A944. Gli eventuali scorpori e/o varianti saranno computati dall'ufficio tecnico della A944 e dovranno essere accettati e controfirmati prima dell'esecuzione di tali opere.

Si specifica che l'architetto che seguirà i clienti nelle varianti è l'architetto dell'impresa e che pertanto il controllo sulla scelta degli arredi nonché dei loro montaggi non dipende né dalla stessa né dalla società A944 srl e rimarranno interamente a discrezione, cura e spese dell'acquirente.

Nessun danno potrà essere imputato al committente per la formazione di piccole "rigature o cavillature" alle pareti e soffitti degli appartamenti o parti comuni in quanto dovuti a normali ed inevitabili, per sua natura, assestamenti del solaio di copertura e di quelli sottostanti

Eventuali imperfezioni o difetti dovranno essere valutati secondo i singoli capitolati ISO o UNI a cui sono legati ma in linea generale il riscontro dovrà avvenire ad una distanza maggiore di un metro e con una illuminazione naturale. Esempio per i vetri distanza minima 2 metri e non controluce.

Le strutture portanti indicativamente segnate nelle planimetrie di progetto non sono impegnative sia nella misura che nella posizione, potendo queste subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi in corso di esecuzione dell'edificio. Così per le altre misure del progetto che possono variare di dimensione in quanto soggette alle esigenze statico/strutturali dell'edificio.

**RIFERIMENTI** Per quanto non precisato o non previsto nelle antecedenti descrizioni delle opere si fa riferimento alle tavole di progetto e alle disposizioni della Direzione Lavori. N.B. Le immagini presenti nel capitolato sono PURAMENTE INDICATIVE

Tutti gli impianti sono realizzati a norma delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e verranno rilasciate le dichiarazioni di conformità nei casi previsti dalle normative stesse.

Si precisa che la pulizia dei locali all'atto della consegna resta limitata allo sgombero dei materiali e ad una scopatura delle pavimentazioni degli ambienti.

Oltre alle chiavi di ogni singola unità abitativa ed autorimessa pertinente saranno consegnate le chiavi del portone di accesso all'atrio in unica copia per unità abitativa

L'unità immobiliare sarà trasferita all'Acquirente a corpo, ai sensi e per gli effetti dell' Art. 1538 del codice civile.

Alla consegna delle unità immobiliari, in sede di rogito notarile, verrà consegnata la seguente documentazione:

- certificazione energetica: A. P. E. (Attestato di Prestazione Energetica);
- certificazioni impiantistiche: dichiarazioni di conformità e schemi degli impianti;
- RTI (Relazione Tecnica Integrata)

Bologna, \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_

La Parte Promissaria Acquirente