

COMUNE DI CAMPONOVARA
Via Prati Bassi



COSTRUZIONE DI BIFAMILIARE
Abitare in classe A4

CAPITOLATO descrittivo

INTRODUZIONE

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

L'intervento in oggetto si sviluppa in un'area situata in Camponogara (VE) in via Prati Bassi ed è censita al NCT del comune di Camponogara con il foglio 18 mappale 891-892.

L'area a nord e a est confina con terreno agricolo, ad ovest con altri fabbricati e a sud-est con la strada di accesso via Prati Bassi.

La tipologia costruttiva è costituita da fabbricato di tipo bifamiliare tutto a piano unico, con ingressi autonomi e giardini recintati esclusivi.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento in oggetto prevede la **realizzazione di un edificio costituito da n. 2 unità abitative indipendenti "bifamiliari"** addossate. Le villette sorgeranno sul lotto e saranno composte da un piano terra unico.

Al piano terra si troverà un ampio ingresso, soggiorno, una capiente cucina, 3 camere da letto, 2 bagni e un'autorimessa. La restante area di pertinenza verrà destinata a giardino.

L'edificio 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 immobiliari, così da rendere minime le spese di gestione per l'utilizzo dell'unità abitativa.

L'edificio sarà realizzato nel pieno rispetto delle vigenti normative in tema di antisismica e possiede i requisiti di sicurezza "nei confronti di stati limite ultimi", ossia la capacità di evitare crolli, perdite di equilibrio e dissesti gravi, totali o parziali. La struttura è stata progettata in modo tale che il degrado nel corso della sua vita nominale, purché si adotti la normale manutenzione ordinaria, non pregiudichi le sue prestazioni in termini di resistenza, stabilità e funzionalità

La realizzazione dell'intervento prevede l'adozione di avanzate tecnologie impiantistiche volte a ridurre al massimo il contenimento dei consumi energetici potendo così classificare l'edificio in classe "A4"

In particolare il progetto prevede le seguenti soluzioni:

- Dotazione di un impianto fotovoltaico della potenza base 3 kW che andrà a coprire larga parte del fabbisogno energetico dell'abitazione per quanto riguarda illuminazione, alimentazione elettrodomestici, alimentazione fornelli e forni per cottura alimenti (per i quali non è previsto nessun allacciamento alla locale rete gas), e pompa di calore.
- Pompa di calore aerotermica ad alta efficienza a cui viene affidato: il sistema di riscaldamento invernale degli ambienti in abbinamento ad un confortevole impianto di distribuzione a pannelli radianti isolati ed annegati a pavimento alimentati da fluido termovettore a bassa temperatura, ed il riscaldamento dell'acqua calda per uso sanitario. La pompa è in grado anche di provvedere al raffrescamento estivo, che nell'intervento in oggetto viene installato.

- Il sistema di ventilazione meccanica (solo predisposizione) è importante per garantire nel contempo agli occupanti un buon comfort termico-igrometrico che non sarebbe ottenibile senza un'adeguata ventilazione; in modo particolare si migliora:
 - *COMFORT*: Continuo e controllato ricambio d'aria all'interno dell'abitazione che avviene in modo costante, 24 ore al giorno per 365 giorni l'anno.
 - *SALUTE E IGIENE*: Previene i malanni di stagione come le malattie da raffreddamento e riduce le allergie dovute a concentrazioni di pollini, batteri e polveri inquinanti che vengono filtrati. Protegge inoltre dalle muffe, in ambienti chiusi con una percentuale di umidità elevata.
 - *RISPARMIO ENERGETICO*: Evita le dispersioni di energia causate dall'apertura delle finestre e garantisce un recupero termico superiore al 90%.

Installare una pompa di calore significa riscaldare in armonia con la natura perché sia la terra che l'acqua sono disponibili in quantità pressoché illimitata e non subiscono nessun danno dal loro utilizzo. Riscaldare con pompe di calore non è solo economico, ma anche più ecologico in confronto alle energie fossili. Ed anche la disponibilità è assicurata per il futuro, rendendo l'utente indipendente dalla disponibilità delle risorse di idrocarburi fossili e da incrementi incalcolabili dei prezzi. Naturalmente sono in grado di assicurare benessere anche a bassissime temperature esterne garantendo il loro funzionamento sino a -20° c.

Il funzionamento della pompa di calore aerotermica è uguale al funzionamento del frigorifero. Con la differenza che il ciclo frigorifero è invertito. Il principio è semplice: da una sorgente di calore naturale aria esterna all'abitazione, viene assorbita energia termica per utilizzarla per il riscaldamento dell'alloggio. Per compiere questo lavoro la pompa utilizza energia elettrica, pertanto sono previsti in copertura pannelli solari fotovoltaici in grado di assicurare una copertura parziale del carico elettrico dello stabile garantendo il più elevato autoconsumo grazie a dispositivi in grado di massimizzare il funzionamento della pompa durante le ore giornaliere in cui è presente il sole. L'impianto fotovoltaico verrà predisposto per una eventuale connessione di una batteria di accumulo di energia in grado di immagazzinare l'energia prodotta e non utilizzata durante l'arco della giornata che può poi utilizzarla durante le ore notturne in modo da 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.

Caratteristiche tecniche

ART. 1 – SCAVI

Scavo di sbancamento completo eseguito con escavatore meccanico, comprese le eventuali sbadacchiature, il reinterro e la sistemazione del materiale di scavo alle pubbliche discariche.

ART. 2 – FONDAZIONI

Le fondazioni saranno di tipo a platea di conglomerato cementizio armato antisismico opportunamente calcolato.

ART. 3 – STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE

La struttura è costituita da muro Plastbau costituita da una cassero isolante per la realizzazione di pareti portanti in calcestruzzo armato, formato da due pannelli in polistirene espanso ad alta densità, collegati tra loro a distanza variabile, da una serie di tralicci metallici.

ART. 4 – COPERTURA

Il solaio di copertura sarà costituito da pannello cassero autoportante con coibentazione termica incorporata.

ART. 5 – MURATURE

I muri sono costituiti dal sistema Plastbau descritto nella struttura portante in cui alla parte esterna è applicato il pannello isolante a cappotto dello spessore di cm. 10, rivestito con adeguati materiali resinosi.

Le tramezze interne del piano terra saranno realizzate in mattoni forati a doppia camera d'aria e presenteranno uno spessore di struttura grezza pari a cm. 8/12 a seconda dei casi come è previsto dalla Direzione Lavori o, in alternativa, da lastre di gesso fibrato accoppiate e rasate, montate su struttura in acciaio zincato con interposto materassino isolante in lana di roccia, al fine di garantire un elevato confort acustico.

ART. 6 – CARATTERISTICHE DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

Coibentazione termica realizzata in conformità del DGR n° 1715 del 2016 e successive modifiche ed integrazioni, impiegando materiali di spessore adeguato da soddisfare le prescrizioni di legge in modo da raggiungere la classe A4.

- Pareti di tamponamento ad alta efficienza energetica costituita da cappotto esterno in polistirene espanso graffitato spessore 10 cm. Parete in cls da cm. 12/15 e isolante interno sempre in polistirene espanso graffitato dello spessore di cm. 7,5 al fine di evitare la formazione di ponti termici che causano muffe e dispersioni localizzate.
- Rivestimento della facciata costituita in parte da rasatura e applicazione di colore al quarzo bianco.
- L'isolamento termico della copertura piana costituito da barriera vapore autoadesiva, pannelli in polistirene da cm. 8+8 e doppia guaina sigillata a caldo, telo antivegetativo e strato di ghiaia.
- Serramenti in pvc colore bianco a taglio termico con vetri basso emissivi isolanti e gas Argon nella vetrocamera 4/16/4.
- Platea in calcestruzzo al piano terra.

- Isolamento della platea piano terra mediante posa di EPS a pavimento di spessore cm. 4/6, realizzazione di soletta in calcestruzzo alleggerito con polistirolo dello spessore minimo di 8-10 cm. e posa di pannello isolante spessore cm. 4 per successiva posa della tubazione radiante.

ART. 7 – DAVANZALI E SOGLIE

Le soglie e i davanzali esterni saranno in lastre di pietra scelta dalla direzione lavori (pietra di Vicenza bianca trattata) dello spessore di cm. 5 con sottostante pannello di EPS al fine di ridurre il ponte termico davanzale, dello spessore di cm. 2.

ART. 8 – LATTONIERE

Le copertine, le scossaline, i frontalini, i pluviali saranno in lamiera preverniciata di alluminio di colore a scelta della direzione lavori.

ART. 9 – INTONACI INTERNI

Tutte le superfici dei locali (pareti e soffitti) verranno intonacate con grado di finitura completo al civile, o rasate con idoneo intonaco. In alternativa all'intonaco, le pareti potranno essere rivestite con l'incollaggio di una lastra di cartongesso.

ART. 10 – SCARICHI E CANNE FUMARIE

Tutte le colonne di scarico dei bagni e delle cucine saranno realizzate in GEBERIT o di qualità equivalente serie pesante antirumore in base alle vigenti normative, saldato a specchio e prolungate con la medesima sezione fino alla copertura completa di torrino o cuffia di esalazione.

ART. 11 – OPERE DA IMBIANCHINO

Le superfici intonacate interne saranno tinteggiate con almeno 2 mani di pittura traspirante tempera in tinta bianco sino a perfetta copertura. Altri tipi di colori si possono scegliere concordando l'eventuale sovrapprezzo.

ART. 12 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI e BATTISCOPIA

- I locali della zona giorno saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato 60x60 mentre il reparto notte sarà pavimentato con maxi-listone in rovere spazzolato effetto olio con tre scelte di finitura (naturale, naturalizzato, sandstone) formato 10x120x600/1200.
- L'autorimessa sarà pavimentata con piastrelle in gres porcellanato 60x60 o 40x40.
- Il portico sarà pavimentato in gres porcellanato antigelivo di prima scelta, posato a colla con fuga 3 mm e stuccato con prodotti specifici, scelta nel formato 60x60.
- Il pavimento dei bagni sarà in piastrelle di gres porcellanato 60x60 e all'interno della doccia sarà posato gres porcellanato 30x60 fino ad una altezza di mt. 2,10.
- Le pareti dei bagni saranno rasate con materiale simile alla resina.

NOTA BENE: qualora la Parte Acquirente intenda realizzare in variante un cambio di pavimentazione, pagherà a favore della Parte Venditrice l'importo determinato dalla differenza tra i prezzi dei due materiali.

Qualora il formato scelto dovesse discordarsi da quello indicato nel capitolato, sarà da valutare l'eventuale sovrapprezzo prima di eseguire i lavori.

ART. 13 – PORTONE, PORTE INGRESSO E PORTE INTERNE

Portone garage

Nel garage verrà installato un *portone sezionale* coibentato e automatizzato. Portone sezionale pannello grecato largo colore esterno ed interno bianco completo di profili e motorizzazione a traino, n. 1 telecomando.

Porta blindata di ingresso

Serratura: cilindro europeo D-UP

Allestimento: Pannello di rivestimento INTERNO liscio da 7 mm. bianco, Pannello di rivestimento ESTERNO liscio di serie colore bianco

Limitatore di apertura a rotazione "Open-View"

Piastra antitrapano a protezione della serratura

Cilindro europeo ad alta sicurezza "D-UP" con ingresso chiave lato esterno e pomolo lato interno Boccola + rondella antitrapano a protezione del cilindro

Registro antischada del battente sul telaio

Maniglieria interna ed esterna argento satinato

Spioncino grandangolare con campo visivo a 200 gradi

Deviatore HOOK+asta telescopica di chiusura+n.6 rostri fissi SHILD

Controtelaio in acciaio zincato preverniciato per esterni

Telaio in acciaio zincato verniciato a polvere in poliestere per esterni

Anta costruita in acciaio zincato

Coibentazione totale della porta con polistirolo e guarnizione sia sull'anta che sul telaio

Abbattimento acustico 39dB

Permeabilità all'aria – Classe 3 secondo norme UNI EN 1026 – EN 12207

Elevata resistenza alla corrosione – Classe 3 secondo norma UNI EN 1670 per l'assieme porta blindata-telaio

3 chiavi di serie

Porte interne

Tutte le porte saranno della ditta FERPLAC in laminato finitura bianco materico liscio con cerniere a scomparsa regolabili, complanare sul lato interno camera, coprifili a 90°, maniglia di serie cromo satinata, montante su falsi telai e complete di cassonetto per la larghezza del muro.

Porta tra Autorimessa e Locale tecnico del tipo Tagliafuoco

L'anta della porta viene realizzata in lamiera di acciaio zincata e preverniciata. Il telaio è in acciaio zincato rinforzato.

La serratura è patent e le maniglie sono antinfortunistiche. Le cerniere sono registrabili verticalmente e una di esse è dotata di molla atta a garantirne l'autochiusura. La classe di resistenza al fuoco è REI 60. La porta pesa complessivamente 33 Kg/mq ed è di fabbricazione italiana.

ART. 14 – SERRAMENTI ED OSCURAMENTI

Caratteristiche tecniche PVC

- Trasmissione termica: valore Uf: 1,0 W/m² K
- Profondità profilo: 70 mm.
- Sicurezza contro le effrazioni: fino alla classe di resistenza 2
- Isolamento acustico: Rw,p fino a 46dB
- Tecnica: a 6 camere

Caratteristiche vetro/camera

Canalina WARM EDGE di serie nei colori:

RAL 7035 GRIGIO se guarnizione interna fermavetro grigia

RAL 9005 NERA se guarnizione interna fermavetro nera

RAL 9005 su tutti i tripli vetri

Vetri stratificati di sicurezza obbligatori su lato interno, conforme alla norma UNI 7697 del 22/05/2014

Caratteristiche ferramenta

Anta ribalta e microventilazione di serie

Martellina con meccanismo di sicurezza Secustik®

Ferramenta di serie color argento AGB ARTECH con minimo 3 punti di chiusura ANTIEFFRAZIONE

Finitura ACTIVEAGE per una resistenza alla corrosione per oltre 2000 ore in nebbia salina (come da normativa UNI EN ISO 9227)

Riferimento misure:

Le misure dei serramenti sono da considerarsi misura esterno telaio, escluse alette di battuta.

Tapparelle in alluminio colore bianco motorizzate.

ART. 15 – IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico realizzato a perfetta regola d'arte ed in conformità alle normative vigenti con apparecchiatura Vimar Arkè bianca, creata appositamente per integrarsi con stile e discrezione negli ambienti di casa tua, con possibilità di impianto domotico a richiesta con supplemento da definire. La placca e i tasti sono bianchi in pvc, per colori diversi da concordare con l'impresa.

LINEA ALIMENTAZIONE

Linea alimentazione abitazione in cavo FG7 2x10 da contatore a quadro generale

POMPA DI CALORE

Tubazioni e cavi per l'alimentazione pompa di calore

IMPIANTO DI MESSA A TERRA

Fornitura e posa di palina terra con collegamento mediante cavo N07 16 GV ad impianto abitazione

IMPIANTO TV / SATELLITARE

Fornitura e posa di palo, antenna digitale, parabola, illuminatore ad una uscita partitori amplificatore e cavo TV

INTERRUTTORE GENERALE SALI SCENDI

Comando generale per l'apertura e chiusura di tutti i Sali scendi dell'abitazione P1 e PT

DISTRIBUZIONI E MONTANTI DI PIANO

Scatole di derivazione a piano, montanti di alimentazione e predisposizione tubi per faretti portici

LUCI ESTERNE E SCATOLE

Fissaggio scatole impianto e montaggio luci esterne con cavi

TELEFONO

Viene prevista la predisposizione della sola tubazione che dal pozzetto Telecom arriva alla scatola di derivazione posta in garage come da norme impartite da Telecom.

ART. 16 – IMPIANTO I TV E SATELLITARE

L'alloggio sarà dotato di autonoma antenna per la ricezione dei canali terrestri e la parabola diametro 60. L'impianto TV terrestre è predisposto per la ricezione dei principali canali digitali nazionali e locali. Si precisa che per la ricezione dei canali satellitari dovrà essere collegato alla presa TV-SAT un apparecchio "decodificatore" a cura e spese dell'acquirente. Nell'alloggio è previsto una sola uscita tv-sat.

ART. 17 – IMPIANTO VIDEOCITOFONICO ELVOX

Installazione di n. 2 video a colori modello Elvox Tab, posto esterno con telecamera, comprensivo di tubo, scatole e cavo.

ART. 18 – IMPIANTO ANTIFURTO

Predisposizione di tubazioni per impianto di allarme interno e per radar esterni. Viene solamente installato il contatto magnetico su ogni serramento perimetrale.

ART. 19 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO

A servizio esclusivo della villetta è previsto un impianto fotovoltaico avente potenza di picco pari a 3 kw. L'impianto in grado di convertire l'energia irradiata dal sole in energia elettrica fruibile direttamente per alimentare utenze abitative.

Un impianto fotovoltaico è un sistema costituito essenzialmente dall'assemblaggio di più moduli fotovoltaici, i quali sfruttano l'energia solare incidente per produrre energia elettrica mediante effetto fotovoltaico.

L'impianto è composto da 3 componenti fondamentali:

- Moduli fotovoltaici, o comunemente chiamati pannelli solari, sono dei dispositivi composti da celle fotovoltaiche in grado di convertire l'energia del sole in energia elettrica mediante effetto fotovoltaico (traducono in elettricità l'energia solare incidente grazie ad una lamina di materiale semiconduttore, in generale il silicio)
- L'inverter ha il compito di trasformare la corrente continua (DC) prodotta dai pannelli solari in corrente alternata (AC) per poterla utilizzare dalle utenze ed immetterla, in caso di impianto grid-connected, nella rete elettrica nazionale
- I contatori, che negli impianti fotovoltaici grid-connected hanno il compito di misurare l'energia prelevata dalla rete e quella immessa in rete (surplus energetico pagato dal GSE – convenzione Scambio sul Posto).

ART. 20 – IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA

Predisposizione di impianto di ventilazione meccanica (esclusi macchinari).

ART. 21 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO IN POMPA DI CALORE E DI RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento è autonomo con generatore in Pompa di Calore aria/acqua ad energia elettrica ed ad alta efficienza dotata di serbatoio di accumulo di acqua tecnica a cui viene affidato sia il sistema di riscaldamento invernale degli ambienti, in abbinamento ad un confortevole impianto di distribuzione a pannelli radianti isolati ed annegati a pavimento alimentati dal fluido termovettore a bassa temperatura ed il riscaldamento dell'acqua calda per uso sanitario.

Il principio di funzionamento delle Pompe di Calore Elettriche è molto semplice: il fluido refrigerante viene utilizzato come mezzo per trasferire il calore da un ambiente, l'aria esterna, ad un altro, la stanza che abbiamo la necessità di riscaldare (oppure viceversa, se vogliamo raffrescare). La Pompa di Calore quindi non utilizza l'energia primaria che consuma trasformandola in calore, come fanno ad esempio le caldaie, ma consuma solo l'energia elettrica necessaria

per spostare il calore naturalmente presente nell'aria. Utilizzando l'energia rinnovabile gratuita presente nell'aria ambiente. La Pompa di Calore aria-acqua è in grado di raggiungere prestazioni decisamente superiori a quelle di un sistema tradizionale di riscaldamento a combustione. Maggiori prestazioni che si traducono in un minore utilizzo di energia fossile, minori emissioni in ambiente di CO₂, gasa responsabile dell'effetto serra, ed anche una minore spesa di gestione. L'utilizzo di pompe di calore va quindi a tutto vantaggio dell'ambiente e del portafoglio. Le pompe di calore installate utilizzano la tecnologia Inverter. Questa tecnologia permette di azionare il compressore in funzione del carico termico e di modulare la potenza, migliorando l'efficienza energetica.

La pompa installata è anche in grado di provvedere al raffrescamento estivo del fabbricato mediante produzione di energia frigorifera invertendo il proprio ciclo. L'impianto di climatizzazione sarà canalizzato.

ART. 22 – REGOLAZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

La corretta regolazione e gestione degli impianti tecnologici è un fattore fondamentale ai fini del risparmio energetico. Questo aspetto è stato tenuto in debito conto della progettazione dell'abitazione.

La centralina a bordo della pompa di calore si fa carico dell'intera gestione del sistema garantendo un'altissima efficienza ed il massimo confort per quanto riguarda il riscaldamento, il raffrescamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria. La temperatura di mandata dell'acqua all'impianto di distribuzione ai pannelli radianti è variabile in funzione del variare della temperatura esterna. Il livello di temperatura interna all'abitazione è regolato da un cronotermostato. Inoltre ogni stanza è dotata di un termostato collegato al terminale di riscaldamento del circuito a riscaldamento della stanza in modo da poter regolare la temperatura di ciascun ambiente.

ART. 23 – IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico interno sarà costituito dalla rete di distribuzione per l'acqua fredda, oltre che dalla rete di acqua calda che parte dal generatore di calore; il tutto con tubazioni multistrato coibentato completo di raccordi, collettori, rubinetti di arresto e tutti i pezzi speciali.

Ogni bagno possiede le sue chiusure autonome di acqua calda e fredda così come le cucine tramite chiavi d'arresto. In ogni villa tutte le cucine saranno fornite di attacchi tappati per l'acqua calda e fredda per lavello cucina (questo escluso), attacco e scarico per lavastoviglie.

Saranno realizzati gli allacciamenti completi dei servizi acqua fino al contatore, mentre le spese per gli allacciamenti con i rispettivi enti saranno a carico dell'acquirente.

Nei giardini delle unità verrà installato un attacco di acqua fredda posizionato in pozzetto.

Descrizione apparecchi sanitari

Bagno

Bagno così composto: cassetta ad incasso Geberit, bidet e wc in ceramica, finitura bianco, in modo particolare il wc e il bidet saranno del tipo a pavimento e a filo parete ed il wc sarà completo di sedile termoindurente di colore bianco, il lavabo non viene installato perché sarà a carico del cliente la scelta personale del mobile legno già comprensivo di lavello.

Piatto doccia sottile dim. 120x80 con gruppo miscelatore esterno, con asta saliscendi per doccetta e soffione.

Viene previsto inoltre un termo arredo elettrico per scaldare salviette. **Rimangono esclusi la fornitura di box doccia, portasapone, porta salviette e il rubinetto del bidet e quant'altro è da ritenersi come accessorio d'arredamento.**

ART. 24 – PREDISPOSIZIONE ADDOLCITORE

Viene prevista la predisposizione per una installazione futura di un impianto addolcitore per ridurre la durezza dell'acqua.

ART. 25 – RETE FOGNARIA ESTERNA

Rete fognaria esterna con condotte separate per acque bianche e nere eseguita con tubazioni in pvc conformi alla normativa UNI posati su letto in cls e ricoperte sempre in cls con pozzetti di raccordo e ispezione del tipo sifonato, posati in corrispondenza delle uscite degli scarichi del fabbricato, pozzetti con griglia carrabile sifonata per la raccolta delle acque meteoriche cortilive, allaccio alle reti pubbliche poste su strada così come previsto dall'ente erogatore del servizio.

ART. 26 – SISTEMAZIONE ESTERNA

Recinzione esterna: verrà realizzata con pali in legno e rete metallica. I Cancelli pedonali e carrai saranno eseguiti in ferro zincato e verniciato di colore bianco o pannellati con pannello di alluminio grigio.

Pavimentazioni esterne: sul lato di accesso ai garage sarà eseguita la posa di una pavimentazione in betonelle autobloccanti filtranti posate su un sottofondo in ghiaia. Il marciapiede esterno alla casa ed il vialetto pedonale saranno realizzati con getto di cls, opportunamente armati con rete elettrosaldata e armatura secondo calcoli del progettista e saranno rivestiti con betonelle autobloccanti filtranti.

Area verde: tutti i giardini privati verranno preparati con stendimento del terreno vegetale opportunamente spianato, con un punto d'acqua, ma privo di ogni piantumazione e semina dell'erba, onde lasciare ai proprietari ogni scelta in merito; sarà altresì predisposto un pozzetto nel giardino per illuminazione esterna (solo predisposizione).

ART. 27 – VISITE ED ACCESSO AL CANTIERE

Gli acquirenti pur sottoscrivendo il preliminare di compravendita non acquisiscono nessun diritto d'accesso al cantiere e all'unità immobiliare compravenduta fino alla consegna della stessa che avverrà solo ed esclusivamente alla stipula dell'atto notarile.

Pertanto gli acquirenti potranno entrare al cantiere e all'unità immobiliare compravenduta solo se chiamati dalla direzione lavori o dalla proprietà.

ART. 28 – NOTE GENERALI E CONDIZIONI DI VENDITA

Le unità immobiliari descritte vengono cedute alle seguenti condizioni che vengono intese parte integrante del contratto di vendita.

La descrizione DEI PUNTI PRECEDENTI ha scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli edifici, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate del presente, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la Società proprietaria ed il Direttore Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

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

Qualsiasi variazione che il promissario acquirente vorrà apportare alla presente descrizione, dovrà essere preventivamente concordata con la D.L. e con l'impresa ed approvata dal punto di vista tecnico e della compatibilità strutturale, dalla Direzione Lavori. Nessuno potrà far intervenire manodopera estranea all'impresa ed apportare varianti progettuali che potrebbero ritardare il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità; la parte promissaria acquirente interverrà pertanto una volta avuto in consegna l'immobile.

Qualora la parte acquirente intenda realizzare delle varianti rispetto al capitolato descrittivo, essa pagherà a favore della parte venditrice l'importo determinato dalla differenza tra il prezzo in capitolato e quello scelto, alla firma del preliminare d'acquisto.

Le finiture esterne (colore, serramenti, ringhiere, cancellate, porticati, ecc.) saranno decise dalla D.L. e ciò per rendere omogeneo l'intero habitat senza discontinuità.

L'impresa può variare materiali e finiture con materiali e finiture eventi le stesse caratteristiche.

La cessione delle unità immobiliari è fatta a corpo e non a misura.

Il venditore si riserva la facoltà di attraversare con tubazioni, scarichi, canne fumarie, le unità compravendute.

Sono a carico degli acquirenti:

- L'IVA in vigore al momento della fatturazione
- Le spese e onorario notarile per la stipula dell'atto notarile
- Le spese e i diritti per l'allacciamento ai servizi Enel, acqua, Telecom, fotovoltaico
- Le spese e l'onorario per la denuncia delle nuove unità immobiliari al catasto Fabbricati
- Varianti apportate all'immobile

Detti atti saranno predisposti dal Venditore e le spese relative saranno pagate dagli acquirenti all'atto del rogito.

Camponogara, lì 15 dicembre 2020