

Comune di Bagnolo in Piano (RE)  
**COMPLESSO IMMOBILIARE**  
"Direzionale Bagnolo"



**VIA OLIMPIA**

Edificio commerciale e direzionale facente parte del  
Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata in variante al PRG

***CAPITOLATO DESCRITTIVO  
DEI LAVORI***

**PROPRIETA'**

UNIECO Costruzioni Emilia Settore Immobiliare Via M. Ruini, 10 42100 REGGIO EMILIA

**IMPRESA ESECUTRICE**

UNIECO Soc. Coop. Via M. Ruini, 10 - 42100 REGGIO EMILIA

**PROGETTISTI**

Cooperativa ARCHITETTI e INGEGNERI progettazione – REGGIO EMILIA

**RESPONSABILE DI COMMESSA**

Arch. Giovanni Nappa – UNIECO



## **GENERALITA'**

Il Capitolato ha per oggetto tutte le opere occorrenti per la costruzione nel Comune di BAGNOLO IN PIANO, in Via Olimpia, di un intervento commerciale e direzionale compreso nel Programma Integrato d'intervento di iniziativa privata, in variante al PRG area direzionale ovest, ed in modo particolare il lotto 2 del subcomparto A, che secondo quanto stabilito dal progetto esecutivo, prevede la realizzazione di un supermercato e di negozi e uffici di varie metrature.

L'intervento sorgerà in una posizione strategica e di grande visibilità, su un'area di nuova espansione ed è ottimamente collegato, sia al centro di Bagnolo che ai comuni limitrofi attraverso la tangenziale Reggio-Novellara, che corre parallela al lato ovest del lotto.

## **OPERE DI CARATTERE STRUTTURALE**

### **STRUTTURE PORTANTI**

Il fabbricato in oggetto sarà composto da un piano terra ad uso commerciale, la cui parte centrale è occupata dai locali adibiti a supermercato, mentre a nord e a sud troviamo due blocchi di unità immobiliari destinate a negozi. Al di sopra dei suddetti blocchi si sviluppano due edifici, entrambi composti da quattro piani riservati ad uffici.

I collegamenti verticali, all'interno di ogni blocco, sono assicurati da un gruppo di risalita composto da vano scala e ascensore vetrato con cabina a norma della legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le fondazioni previste saranno del tipo a plinti e travi rovesce in cemento armato, in relazione alle esigenze del calcolo, atto a trasmettere sul terreno carichi adeguati.

La struttura portante verticale sarà in cemento armato, parte in opera e parte prefabbricata, tranne che per alcune parti limitate che saranno realizzate in acciaio.

Le strutture orizzontali saranno costituite da solai laterocementizi e/o predalles disposti tra le travi in cemento armato che potranno essere realizzate in opera o prefabbricate.

Anche per le strutture orizzontali alcune parti limitate saranno realizzate in acciaio.

Il calcolo statico strutturale sarà eseguito con modalità antisismica.

### **ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI**

L'involucro esterno prevederà la realizzazione di una muratura di supporto realizzata in opera con l'impiego di blocchi forati eventualmente alveolari, su cui verranno fissati esternamente pannelli isolanti per garantire il raggiungimento delle prestazioni di isolamento termo-acustico richieste dalle normative vigenti.

Tali pannelli saranno disposti fra gli interassi di una struttura in alluminio o acciaio su cui verrà fissato un rivestimento in lamiera di alluminio grecata preverniciata disposta orizzontalmente.

Le partizioni intere di divisione tra le diverse proprietà saranno realizzate in laterizi forati o in cartongesso con opportuni accorgimenti (interposizione di materassini isolanti per interrompere la continuità meccanica, chiusura dei ponti acustici) per il raggiungimento di livelli di abbattimento acustico in linea con le vigenti normative.

Le coperture saranno piane, con un isolamento realizzato a mezzo di pannelli in polistirene espanso con sovrastante caldana alleggerita a formazione della pendenza necessaria allo sgrondo delle acque meteoriche. La guaina impermeabilizzante verrà protetta con uno strato di ghiaia o con pavimentazione in madoni di cemento su piedini in PVC.

## OPERE DI FINITURA

### **LE PARTI COMUNI**

Le scale avranno gradini e zoccolini in granito italiano o altra pietra secondo le indicazioni della Direzione Lavori, così come i pavimenti degli ingressi e gli spazi comuni; pareti e soffitto saranno tinteggiate con idropittura. La ringhiera sarà realizzata con profilati in ferro lavorato e verniciatura a smalto.

I porticati avranno pavimenti in gres porcellanato o pietra naturale.

Il fabbricato sarà dotato di scarichi, sia verticali che orizzontali, completo di raccordi, curve, sifoni, ecc., e realizzato in tubi di polietilene tipo Geberit. L'impianto di fognatura, sia verticale che orizzontale, di opportuna sezione, per lo smaltimento di acque bianche e nere, con raccordi, pozzetti, sifoni, ecc. sarà realizzato in appositi cavedi di agevole manutenzione e secondo le vigenti disposizioni comunali.

Le aree esterne al fabbricato e facenti parte del comparto di intervento avranno finiture in osservanza ai dettami del Permesso di Costruire concordato con i competenti uffici comunali.

La viabilità ed i parcheggi pubblici e privati a servizio dell'intero intervento sono previsti nel programma integrato di intervento e verranno realizzati come specificato nel progetto delle opere di urbanizzazione.

L'organizzazione dell'edificio prevede a piano terra un sistema di collegamenti che garantisce la connessione ciclo-pedonale con i parcheggi pubblici e privati, con le aree destinate a verde pubblico e con i quartieri circostanti.

In prossimità dei principali ingressi agli uffici, ai negozi e al supermercato, i percorsi sono protetti dagli agenti atmosferici a mezzo di passaggi coperti e pensiline.

La sistemazione degli spazi destinati a verde avverrà secondo quanto previsto nel progetto delle opere di urbanizzazione.

### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI NEGOZI E UFFICI**

Le unità immobiliari che costituiscono il complesso sono concepite a spazio aperto, quindi le uniche pareti interne previste sono per servizi igienici e le divisorie con altre unità; sui disegni di vendita è rappresentata un' ipotesi di suddivisione da utilizzare per la distribuzione impiantistica in mancanza di diverse disposizioni.

Le pavimentazioni delle unità immobiliari saranno realizzate in gres porcellato di prima scelta.

I pavimenti e i rivestimenti dei servizi igienici saranno in ceramica smaltata dim. 20x20 cm., con altezza di ml 2,00/2,20.

Le pareti non rivestite avranno lo zoccolino battiscopa in legno lucidato fissato a colla.

Gli intonaci alle pareti interne delle unità immobiliari saranno di tipo premiscelato, steso a macchina, con finitura a gesso.

Le tinteggiature interne saranno eseguite con idropittura lavabile a colori tenui.

I locali interni dei piani superiori, **destinati ad uffici**, saranno controsoffittati con pannelli di gesso alleggerito, con finitura a buccia di arancia o con pannelli in fibra minerale modello Adria o similare ditta ARMSTRONG con struttura semincassata preverniciata.

Tutti i materiali da rivestimento e da pavimento, saranno scelti dall'Acquirente sul campionario fornito dal rivenditore di fiducia dell'impresa.

## **SERRAMENTI**

Le parti finestrate saranno realizzate in materiali (vetro o policarbonato), stratigrafie e spessori idonei a raggiungere le prestazioni di trasparenza, isolamento termoacustico, resistenza e sicurezza richieste nei diversi ambiti di impiego dalle normative vigenti, e comunque tali da garantire le migliori condizioni di fruizione degli spazi agli utenti.

Gli infissi saranno realizzati con profili in alluminio preverniciato in elettrocolore o anodizzato del tipo a taglio termico. Le aperture sono previste, in relazione alle prescrizioni normative e progettuali, con apertura a bilico orizzontale o ad anta a ribalta.

Le vetrine a piano terra, saranno dotate di vetri camera composti da un vetro stratificato all'esterno, con camera stagna (spessore 12 mm) e stratificato interno di sicurezza. I vetri dei piani superiori saranno invece composti da una lastra esterna da mm. 8 a basso fattore solare ed alta luminosità, con camera stagna (spessore 12-18 mm) e stratificato interno di sicurezza.

Le porte esterne opache saranno del tipo in lamiera di acciaio a doppio stato con interposto pannello isolante, preverniciate.

I davanzali saranno in lamiera di alluminio preverniciato o anodizzato opportunamente sagomati.

Le porte interne per servizi e gli uffici saranno del tipo CORMO serie ALFA o similari tamburate, cieche, lisce, in Noce Tanganika lucidato o laccate bianche con coprifili ad incastro tipo tondo e maniglie modello Milena in ottone lucido.

Le porte d'ingresso; al primo e secondo piano, saranno in acciaio, blindate, complete di serrature di sicurezza e di rivestimento interno come le porte interne.

## **IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO**

Per tutte le unità immobiliari del complesso l'impianto di riscaldamento è previsto centralizzato con alimentazione da centrale situata in copertura.

Al piano quarto di entrambi i corpi saranno ricavati dei locali nei quali saranno convogliate le tubazioni primarie circuiti caldi e refrigerati provenienti dalla copertura.

All'interno di questi locali saranno installati i collettori di distribuzione che nelle diverse stagioni alimenteranno i circuiti separati per gli uffici e i negozi.

Per gli uffici ai piani: primo, secondo, terzo e quarto, dalla centrale si dirameranno le 2 tubazioni (riscaldamento–raffrescamento) per la predisposizione dell'impianto, fino all'ingresso di ogni singola unità, dalle quali deriverà l'impianto interno (questo escluso).

L'alimentazione degli impianti dei singoli uffici sarà completa di sistema di gestione e contabilizzazione dei consumi posta sulle derivazioni dalle reti principali.

Le unità ventilconvettori (escluse dalla fornitura) potranno essere inserite nel controsoffitto aventi portate aria e potenzialità termofrigorifere tali da garantire la distribuzione dell'aria ed il controllo delle temperature.

Per gli spazi commerciali al piano terra dalla centrale si dirameranno le 2 tubazioni (riscaldamento–raffrescamento) per la predisposizione dell'impianto, fino all'ingresso di ogni singola unità, dalle quali deriverà l'impianto interno (questo escluso).

Le privatizzazioni dei consumi del riscaldamento/raffrescamento, sarà ottenuta mediante l'installazione di misuratori dell'energia termica/frigorifera prelevata (contatori individuali), in questo modo inoltre ad ogni unità sarà garantita la completa autonomia di gestione del funzionamento dell'impianto stesso.

## **IDROSANITARIO**

Ogni unità immobiliare avrà un gruppo servizi con bagno e antibagno. Gli apparecchi sanitari, secondo le posizioni di progetto, saranno della DOLOMITE serie CLODIA o similari, corredati di rubinetteria monocomando in ottone cromato di tipo pesante (GROHE serie EUROECO o similari).

Il servizio dell'acqua calda sarà fornito da apposito boiler elettrico lt. 15, sia per i negozi che per gli uffici.

Ogni servizio igienico sarà dotato di estrattore d'aria con funzionamento legato all'interruttore di accensione della luce.

## **ELETTRICO**

Gli impianti elettrici saranno realizzati secondo la regola dell'arte, come prescritto dalla Legge n° 46 del 5 marzo 1990 (art. 7), e dalle Norme CEI in vigore (con particolare riferimento alle CEI 11-8, CEI 17-13 e CEI 64-8).

Gli impianti saranno realizzati con distribuzione dai contatori ENEL, posti nel punto di consegna; nelle vicinanze degli stessi contatori saranno posti gli interruttori a protezione delle linee in partenza per l'alimentazione dei quadri all'interno degli uffici, e dei negozi nonché i quadri elettrici per l'alimentazione delle utenze condominiali.

L'impianto di terra per la protezione contro i contatti indiretti, a salvaguardia delle persone, sarà coordinato con le caratteristiche degli interruttori posti a protezione dei circuiti elettrici. Ciascun punto di alimentazione, sarà dotato di conduttore di protezione con cavo in rame isolato di colore giallo/verde.

### ***Impianti elettrici privati***

All'interno delle singole unità immobiliari, alimentate dall'interruttore adiacente al contatore con linee in cavo antifiamma, saranno posti dei quadri generali di tipo modulare, costituiti da centralini in materiale plastico autoestinguente, per apparecchiature a modulo DIN da incasso, con portello trasparente fumè. Su tali centralini saranno installate ed elettricamente collegate le apparecchiature, con le caratteristiche elettriche indicate negli schemi elettrici, a protezione dei circuiti di alimentazione alle luci, alle prese ed alle utenze tecnologiche, previste come elenco seguente solo per gli uffici.

I conduttori, di tipo unipolare, verranno posti entro tubazioni protettive in PVC autoestinguente poste sottotraccia, sopra il controsoffitto e sotto il pavimento.

Le apparecchiature (prese, interruttori, ecc.), della serie modulare componibile o Ticino Light Teck o Playbus/Gewiss, con placche in tecnopolimero. Saranno installate su supporti montati su scatole da incasso in PVC portafrutto.

Le dotazioni degli uffici saranno le seguenti:

- N° 1 quadro generale ufficio (centralino da incasso con interruttori modulari)
- N° 1 videocitofono da parete o da scrivania
- N° 3 prese 10/16°
- N° 3 predisposizioni telefono e/o trasmissione dati
- N° 1 presa antenna TV/satellite

Le dotazioni dei negozi, saranno le seguenti:

- N° 1 quadro generale negozio da cui deriverà l'impianto interno (questo escluso)
- N° 1 presa antenna TV/satellite
- N° 1 predisposizione presa telefono e/o trasmissione dati.

Per Tutte le unita immobiliari (Negozzi e Uffici), l'impianto elettrico del bagno sarà completo.

### ***Impianti elettrici condominiali***

I contatori ENEL, delle utenze condominiali, saranno dedicati all'alimentazione delle utenze comuni riferite al vano scala degli uffici e impianto ascensore, galleria commerciale, ed alle utenze condominiali per tutto il fabbricato, illuminazione esterna, centralini TV/satellite, centrale di riscaldamento/raffrescamento, trattamento aria ecc.). Le linee di alimentazione deriveranno da quadri generali a valle dei contatori stessi. L'illuminazione degli spazi comuni con punti luce compresi di corpi illuminanti, sarà controllata con interruttori del tipo luminoso o ad accensione temporizzata.

### ***Impianti TV/satellite e telefonico trasmissione/dati***

L'impianto distribuzione del segnale TV sarà costituito da un complesso di antenne, per la ricezione dei tre canali RAI e dei principali privati, e da una parabola per la ricezione dei segnali provenienti da satelliti, da centralino miscelatore per la gestione del segnale. L'impianto sarà quindi completato da una rete di distribuzione del segnale fino alle presa. La predisposizione per l'impianto telefonico/trasmissione dati, sarà realizzata con la posa di scatole vuote per prese telefoniche, tubazioni vuote e box di derivazione principale dell'unità immobiliare.

### ***Impianto videocitofonico per uffici***

Sarà del tipo a tecnologia digitale con cablaggio semplificato, di tipo modulare con telecamera, modulo fonico e tastiera di chiamata. Il posto esterno sarà installato nelle vicinanze dell'ingresso del piano terra; i posti interni, a muro o da tavolo all'ingresso degli uffici, saranno invece dotati di monitor in b/n, microtelefono e pulsante per l'apertura del portone al piano terra.

### ***IMPIANTO ASCENSORE***

In ciascun corpo scala sarà installato un ascensore elettromeccanico tipo KONE o similare che assicuri il servizio di trasporto verticale persone con fermata per ogni piano. La portata degli elevatori sarà di 8-13 persone; la cabina sarà in struttura metallica, dotata di porta automatica, rivestimento interno con laminato plastico e pavimentazione in linoleum o similare. L'impianto sarà eseguito con i dispositivi e le segnalazioni previsti dal D.M. 236 del 14.06.89 e Legge 13/90.

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il Complesso di cui sopra e le unità immobiliari saranno consegnate completamente ultimate in modo conforme al progetto esecutivo ed al presente capitolato di descrizione dei lavori. L'identificazione dell'unità immobiliare compravenduta e delle sue pertinenze avverrà attraverso la citazione nel preliminare e nel rogito dei numeri che le contraddistinguono nella pianta allegata e, detti atti, saranno firmati dalle parti per accettazione. Le unità immobiliari saranno sottoposte a tutti i vincoli che riguardano la comunione degli immobili per i luoghi e gli impianti di cui l'acquirente è proprietario; con diritto della venditrice di attraversare con scarichi, condutture e canne fumarie, le unità immobiliari compravendute.

### **Opere extra capitolato:**

Eventuali opere non previste o diverse da quelle indicate nel seguente capitolato dovranno essere richieste in tempo utile per la loro esecuzione e concordate anche per quanto concerne i relativi prezzi con il **Responsabile della Commessa** e corrisposti alla stipula notarile del rogito. Le varianti concordate verbalmente con personale di cantiere, non sono impegnative per la società Venditrice. Tali lavori di variante potranno spostare adeguatamente il termine di consegna degli alloggi, non il pagamento della rata prevista alla consegna ed il termine del saldo. Tali varianti non dovranno, in ogni caso, far classificare l'alloggio ed i suoi accessori nella categoria di lusso, ai sensi delle vigenti leggi in materia; ogni maggiore onere fiscale che dovesse colpire l'unità immobiliare per tale trasformazione, dovrà essere pagato dall'Acquirente.

### **Sono a carico della Società Venditrice:**

- spese di progettazione dell'edificio, calcoli in cemento armato, Direzione Lavori, assistenza tecnica fino a completa ultimazione dei lavori;
- oneri di urbanizzazione, spese di lottizzazione, frazionamenti catastali dei terreni;
- spese di allaccio dell'edificio alla rete dell'acquedotto, alla rete del gas, elettrica e telefonica per ciascuna unità oltre ai servizi generali. Pertanto saranno predisposti tutti quei lavori necessari di modo che il futuro acquirente dell'unità immobiliare abbia solamente a proprio carico i contratti di utenza. Con facoltà concessa e riconosciuta al progettista e al direttore lavori di apportare, in sede esecutiva, tutte quelle modifiche e varianti che riterranno opportune per meglio risolvere particolari architettonici e di finitura, purchè le modifiche e varianti non determinino sensibili variazioni di valore dell'immobile. E' fatto, tuttavia, salvo il caso di particolari accorgimenti che risultino per atto espressi nei relativi preliminari di compravendita.
- spese di allacciamento alla rete fognaria urbana secondo le prescrizioni delle Autorità competenti.

### **Restano a carico dell'Acquirente:**

- le spese per la predisposizione del tipo mappale, del nuovo accatastamento, del regolamento condominiale, della tabella millesimale e dell'assicurazione condominiale;
- l'IVA di legge, le spese di rogitazione ed eventuali imposte future relative al trasferimento di proprietà dell'unità immobiliare.

La vendita, infine, è fatta ed accettata a corpo. I locali oggetto della promessa di vendita, dovranno essere consegnati e presi in consegna non appena ultimati o utilizzabili.

Reggio Emilia, li \_\_\_\_\_

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE