

COMUNE DI CARPI
CASE A SCHIERA



VIA CARLO MARX
3+3 CASE A SCHIERA – LOTTI 8 e 9
Piano Particolareggiato - Ambito C9

***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

PROGETTISTA

STUDIO Ing. Arch. GAETANO ZANOLI

RESPONSABILE DI COMMESSA

Geom. Claudio Salsi – UNIECO



GENERALITA'

Il Capitolato ha per oggetto tutte le opere occorrenti per la costruzione a CARPI, in via CARLO MARX, di un intervento residenziale costituito da due schiere di tre case ciascuna, all'interno del comparto C9 "Via Marx - Canale di Carpi" comprendente in generale appartamenti in palazzine, case a schiera, abbinata e singole, con relative autorimesse, e la vendita di lotti di terreno urbanizzati di varie superfici.

OPERE DI CARATTERE STRUTTURALE

STRUTTURE PORTANTI E COPERTURE

Tutte le strutture sotto descritte saranno calcolate nel rispetto della normativa antisismica. Le fondazioni sono previste in c.a. del tipo a platea o a travi rovesce atte a trasmettere sul terreno, in relazione alle esigenze di calcolo, i carichi di progetto.

La struttura portante in elevazione, sarà del tipo a telaio in cemento armato; i solai saranno del tipo misto in laterizio e cemento.

Le coperture saranno a falde inclinate con struttura in laterizio e cemento con sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio nuove a scelta della D.L. Dove previsto dal progetto saranno realizzate coperture piane a terrazzo.

In tutte le coperture, sotto i manti impermeabili, saranno eseguiti gli opportuni isolamenti termici come da successivo paragrafo.

Tutte le lattonerie (gronde, converse, scossaline, pluviali) saranno realizzate in lamiera di rame di spessore adeguato e di colore a scelta della D.L.

La gronda sarà del tipo "incassato" ricavata all'interno dello sporto strutturale, come da particolare costruttivo. Lo sporto di gronda sarà accompagnato da una seconda soletta orizzontale a sbalzo, con tutte le parti di cemento armato a faccia vista e tinteggiate.

I balconi in sporto saranno realizzati con solette in cemento armato adeguatamente dimensionate secondo i calcoli, nonché in setti e pensiline di protezione ove previste dal disegno, con tutte le parti di cemento armato a faccia vista e tinteggiate.

I balconi ed i terrazzi saranno dotati di parapetti in muratura o in ringhiera di ferro verniciata o in pannelli di laminato colorati (colore a scelta della D.L.).

Il balcone sul fianco della testata è protetto da un setto a forma di "L rovescio" in cemento armato a faccia vista e tinteggiato, con relativa pensilina impermeabilizzata superiormente. Analogo elemento architettonico protegge le finestre sul fianco della testata opposta, ma partendo da terra.

Le scale interne, coi relativi pianerottoli, saranno realizzate in latero-cemento con le opportune armature.

Sarà realizzata una canna fumaria esterna in mattone a faccia vista per ogni unità, quale elemento architettonico della facciata est, predisposta per l'eventuale installazione di un caminetto a legna al piano terra. All'interno di essa sarà posizionata la caldaia ad incasso, accessibile dal terrazzino, con relativa canna fumaria.

TAMPONAMENTI & ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI

La muratura perimetrale di tamponamento sarà realizzata nel seguente modo:

a) *dalla quota del marciapiede perimetrale fino all'altezza dell'architrave del primo ordine di finestre (piano terra)*: esternamente con una testa con mattone a vista del tipo Unieco serie "estrusi" mod.Nevada, coibentata all'interno con pannello in polistirene spessore cm.6 e parete di chiusura in blocchi di laterizio alveolare tipo Poroton dello spessore di cm.20 intonacato all'interno (Rif. L. 10/91 tipologia M1).

b) *dalla quota dell'architrave del primo ordine di finestre in su (piano primo)* : esternamente in laterizio tipo Doppio-uni dello spessore di una testa, intonacato all'esterno, coibentata all'interno con pannello in polistirene spessore cm. 6 e parete di chiusura in blocchi di laterizio alveolare tipo Poroton dello spessore di cm.20 intonacato all'interno (*Rif. L.10/91 tipologia M2*).

La struttura verticale, composta da pilastri in cemento armato, sarà rivestita sulle facce esterne e per tutta la loro altezza da uno strato di cm. 2 di polistirene espanso ad alta densità in modo da evitare ponti termici tra esterno e interno e fenomeni di condensa superficiale. (*Rif. L.10/91 tipologia M6*).

Le altre tipologie di pareti verticali saranno così realizzate:

- Muri divisorii tra le unità immobiliari a doppia parete in laterizio cm. 12+8 con interposto pannello per isolamento acustico in lana di roccia cm.4 e intercapedine d'aria non ventilata cm.2, con intonaco di calce e gesso su entrambi i lati, spessore finito cm. 29. (*Rif. L.10/91 tipologia M5*).
- Pareti interne tra autorimessa e alloggio in doppia parete di cm. 8 di laterizio forato e cm. ,5 di blocchi in gasbeton con interposto uno strato isolante di polistirene espanso cm.2 e intonaco su ambo i lati, spessore totale di cm. 20,5. La struttura così composta soddisfa pienamente i requisiti di resistenza al fuoco. (*Rif. L.10/91 tipologia M4*).
- Pareti delle autorimesse, a confine con le logge d'ingresso a piano terra, in doppia parete di cm.7,5 di blocchi in gasbeton, cm 2 di polistirene espanso e cm.9 di mattone a vista del tipo Unieco serie "estrusi" mod.Nevada sul lato esterno, mentre all'interno dell'autorimessa la parete sarà finita a intonaco di calce e gesso, spessore totale cm.20. (*Rif. L.10/91 tipologia M8*).

Alla base delle murature sarà posto un doppio strato tagliamuro per inibire la risalita dell'umidità capillare.

Il pavimento del piano terra a contatto con il terreno sarà coibentato con pannelli di cm. 4 di polistirene espanso sopra al massetto di cls., strato di cm. 10 di calcestruzzo alleggerito, caldana sotto pavimento di cm. 5 . (*Rif. L.10/91 tipologia P1*).

I solai di piano saranno insonorizzati con un doppio strato di isolamento acustico anticalpestio tipo Fonostop Duo oppure Isolmant Biplus (spessore totale di mm.8+8 oppure 9+9 rispettivamente) posto sotto la caldana del pavimento.

Il solaio sopra al garage sarà coibentato all'intradosso del soffitto interno con un controsoffitto, posato alla quota di cm.260 dal pavimento, comprendente uno strato di polistirene espanso di cm. 6 o similare. (*Rif. L.10/91 tipologia P2*).

Il solaio sopra alla loggia esterna del piano terra sarà coibentato con cappotto esterno all'intradosso del soffitto composto da polistirene espanso di cm.6 e intonaco plastico su rete cm.3. (*Rif. L.10/91 tipologia P3*).

Il solaio del terrazzo sopra il soggiorno sarà adeguatamente impermeabilizzato con malta cementizia bicomponente tipo Mapelastick sotto il pavimento in piastrelle di ceramica, e coibentato con strato di polistirene espanso cm.6 posto a contatto con la soletta strutturale realizzata in pendenza per lo scolo delle acque. (*Rif. L.10/91 tipologia S2*).

Il solaio di copertura sarà impermeabilizzato, sotto le tegole di cotto, mediante guaina ardesiata, e coibentato con strato isolante in pannelli di polistirene espanso di spessore cm. 8, previa opportuna barriera al vapore in fogli di polietilene a contatto con la struttura portante in latero-cemento. (*Rif. L.10/91 tipologia S1*).

OPERE DI FINITURA

Gli immobili saranno dotati di un adeguato impianto di fognatura; quella verticale interna ai fabbricati sarà realizzata in GEBERIT o similare, quella orizzontale sarà realizzata in P.V.C., di sezione adeguata per lo smaltimento di acque bianche e nere, con raccordi, pozzetti, sifoni, ecc..., secondo le vigenti disposizioni comunali.

Tutti gli scarichi saranno prolungati fino alla copertura con tubo di ventilazione di diametro adeguato. La cucina sarà dotata di una canna di esalazione dei vapori in PVC antiacido.

Nel caso di bagni privi di finestra verso l'esterno, è prevista una canna di aspirazione in PVC antiacido con relativo meccanismo tipo Vortice o similare.

Le pareti esterne previste ad intonaco saranno tinteggiate con pittura al quarzo o ai silicati, a scelta della D.L., previa posa di paraspigoli negli spigoli sporgenti.

Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti interni alle unità immobiliari saranno intonacate con prodotti premiscelati di qualità a base di calce e gesso, con finitura superficiale al civile e tinteggiati a tempera a colori tenui; tutte le pareti – salvo quelle rivestite in ceramica – avranno uno zoccolino battiscopa in legno con tinta simile o armonizzata alle porte.

Le finestre saranno provviste di davanzale realizzato in cemento e graniglia, con colorazione a scelta della D.L.

Le soglie degli ingressi e delle porte finestre sono previste in cemento e graniglia come i bancali, oppure in granito nazionale.

In copertura saranno installati due lucernari tipo Velux o similare per illuminazione del sottotetto in ogni villetta.

Le scale interne saranno pavimentate in legno o ceramica con parapetti in ferro e corrimani in legno. In alternativa alla struttura in latero-cemento, potranno essere fornite anche con struttura leggera in ferro e gradini in legno (scala cosiddetta "a giorno").

I vani del sottotetto saranno completi delle seguenti finiture: intonaco alle pareti ed ai soffitti, serramenti esterni ed interni previsti dal disegno, caldaia liscia atta all'incollaggio di qualsiasi pavimentazione (questa esclusa), impiantistica al piano completa di distribuzione sotto pavimento predisposta per futura realizzazione di un servizio igienico e del completamento dell'impianto di riscaldamento (radiatori esclusi), impianto elettrico completo di 2 prese comandate o 2 punti luce e 2 prese normali, un punto T.V. un punto telefono (tubi vuoti) e la predisposizione per un secondo citofono.

AUTORIMESSE E PORTICATI

Le autorimesse avranno pavimento in gres porcellanato. I portoni saranno del tipo basculante a contrappesi con telaio in metallo zincato e rivestimento esterno in legno preverniciato come gli scuri delle finestre, completi di griglia di aerazione, predisposti per motorizzazione.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti degli alloggi e dei locali al piano terra, posti in opera con listelli di separazione in ottone tra i diversi materiali, sono così previsti:

- a) in ceramica monocottura o gres porcellanato di prima scelta per tutti i locali, con alternative di campionatura, mentre per il reparto notte in parquet di legno "iroko" o similare;
- b) bagni in ceramica smaltata di prima scelta;
- c) balconi, marciapiedi, porticati, logge e terrazzi in Klinker o gres antigelivo da esterno a scelta della D.L.

I rivestimenti delle pareti di bagni e cucine saranno in ceramica smaltata e decorata di prima scelta, formato base cm.20x20, per un'altezza di m. 2,20 nei bagni e di m. 1,60 sulla parete attrezzata e suoi risvolti nella cucina.

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

SERRAMENTI

I telai a vetri per finestre e porte-finestre sono previsti in legno di HemlockK tipo Corno o similare, dello spessore di mm.65, con vetri a camera stagna più vetro di sicurezza sul lato interno, spessore indicativo minimo mm. 4 + 12 + 6/7, del tipo basso emissivo, come previsto dal calcolo delle norme sul contenimento dei consumi energetici e dell'abbattimento acustico.

Saranno provvisti di gocciolatoio, maniglie, cardini ed ogni accessorio di corredo;

La finitura del legno è prevista con verniciatura trasparente o a smalto a scelta della D.L., tutti i telai di finestre e portefinestre saranno dotati di falso telaio da premurare, con predisposizione per l'eventuale montaggio di zanzariere.

Le chiusure esterne sono previste del tipo a scuro in legno preverniciato, con stecchette orizzontali e del tipo ad ante scorrevoli sul piano della facciata.

Le porte interne saranno ad un battente, lisce, a struttura cellulare, con finiture a scelta tra noce Nazionale, Rovere o noce Canaletta, oppure con finitura laccata complete di accessori e maniglie ottonate (vedi immagine allegata).

I portoncini di ingresso blindati saranno tipo Corno o similare, con finitura esterna a pannelli pantografati e preverniciati del colore degli scuri, muniti di serratura speciale da incassare con tre chiavi di sicurezza, pomolo o maniglia ottonata e spioncino.

ACCESSORI

In ogni villetta è prevista una cassetta postale conforme alla legge 13/89.

IMPIANTI TECNOLOGICI

DISTRIBUZIONE DEL GAS

L'impianto avrà inizio dal contatore posto nei pressi del cancello di ingresso, ed alimenterà sia la caldaia che il rubinetto nella cucina. Esso sarà eseguito con tubazioni di rame senza raccordi, rispondente alle Norme UNI-CIG 7129/01 ed alle altre norme di legge. Alcune parti potranno essere a parete esterna a vista.

RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo tradizionale a circolazione di acqua calda e radiatori.

Sia l'impianto che il complesso delle coibentazioni saranno conformi all'ultimo decreto legislativo n°311/2006 di aggiornamento del decreto 192/2005.

Per ogni edificio è prevista l'installazione di un impianto a pannelli solari destinati alla produzione di acqua calda ad uso sanitario, da ubicare sul tetto.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di caldaia del tipo a camera stagna da esterno, alimentata a gas, del tipo "a condensazione" ed idonea al riscaldamento e alla produzione di acqua sanitaria, con circuito integrabile al circuito dei pannelli solari, posizionata nell'apposito alloggiamento previsto sul balcone est del primo piano, con potenza risultante dal calcolo del fabbisogno termico secondo le norme vigenti, avrà comando posto all'interno mediante cronotermostato programmabile.

Le tubazioni di distribuzione interna, opportunamente coibentate, saranno collocate sotto il pavimento e sottotraccia nei muri di tamponamento. Tutti gli impianti garantiranno per ogni ambiente le temperature massime previste dalla legge sul contenimento dei consumi

energetici e saranno comunque conformi alla Legge n° 10 del 9/01/1991 e successivi D.Lgs. 19/08/2005 n° 192 e 29/12/2006 n°311.

I corpi scaldanti saranno in acciaio tubolare smaltato. Relativamente ai locali del sottotetto, sarà prevista solo la predisposizione dei radiatori, questi esclusi.

Tutti gli alloggi saranno predisposti per futura installazione di impianto di condizionamento, consistente in fornitura e posa entro le murature o sotto pavimenti delle tubazioni occorrenti a servire 3 unità interne ed una unità esterna complete di cassette interne ad incasso per contenimento tubazioni, rete di scarico condense e allacciamenti elettrici (macchine interne ed esterne escluse).

IDROSANITARIO

I bagni così come previsto dal disegno saranno allestiti con apparecchi sanitari della "IDEAL STANDARD" serie TESI o similare nel bagno principale, serie FANTASIA o similare nel bagno secondario, di colore bianco e provvisti di rubinetterie monocomando tipo "GROHE EURODISC" (vedi immagine allegata) o similari e secondo le indicazioni dei disegni.

Saranno dotati di:

- a) un vaso a sedere con sedile in pvc e cassetta di scarico del tipo ad incasso o a zaino tipo Geberit;
- b) un lavabo su colonna completo di miscelatore monocomando, piletta, sifone a bottiglia in ottone cromato, scarico a saltarello;
- c) un bidet completo di miscelatore monocomando e scarico a saltarello;
- d) vasca in resina con miscelatore monocomando, sifone, piletta, scarico a saltarello e doccia a telefono, oppure piatto doccia da cm. 80x80 circa, con gruppo miscelatore, piletta, scarico a sifone e soffione con asta saliscendi in acciaio esclusa la fornitura di tutti gli accessori di corredo, quali box portasapone, portacarta, ecc..

La cucina avrà la predisposizione per attacco lavello, attacco lavastoviglie e, inoltre, rubinetto porta gomma per il gas metano, con alloggiamento all'esterno per il contatore provvista di idoneo sportello.

A servizio di ciascun fabbricato sarà realizzato un allacciamento acqua da azienda erogatrice dotato di predisposizione per l'installazione del depuratore (questo escluso) e contatore privato.

Per l'irrigazione sarà posto un rubinetto all'interno del garage ed un pozzetto con presa manuale nella parte opposta del giardino.

ELETTRICO

L'impianto dotato di interruttore salvavita sarà sottotraccia, con tubi in plastica, sia negli appartamenti che nelle colonne montanti provenienti da contatori. Il filo in rame sarà isolato a norme CEI, di sezione opportuna, le prese e gli interruttori saranno della marca "TICINO" serie LIVING INTERNATIONAL o similare con placche in tecnopolimero.

L'impianto sarà così distribuito:

- a) camere a due letti: un punto luce a soffitto, quattro prese 10 A+T bivalenti;
- b) camere ad un letto: un punto luce a soffitto, tre prese 10A+T bivalenti;
- c) pranzo-soggiorno: due punti luce a soffitto o, in alternativa, ad appliques, quattro prese 10 A+T bivalenti;
- d) bagni: un punto luce a soffitto, un punto luce semplice a parete, una presa da 10 A+T, una presa da 15A+T e interruttore per lavatrice (ove prevista);
- e) cucina: un punto luce a soffitto, due prese da 15 A+T, tre prese da 10 A+T bivalenti;
- f) ingresso: un punto luce a soffitto, suoneria campanelli esterni, pulsante apriporta e cancello, videocitofono a parete;
- g) disimpegni: un punto luce a soffitto e una presa da 10A+T bivalente;

- h) garage: uno o due punti luce semplici con plafoniera tipo TARTARUGA, una presa da 10 A + T del tipo stagno;
- i) logge, portico e balconi: un punto luce semplice a muro con plafoniera tipo PRISMA o similare a scelta della D.L.;
- l) ingressi esterni: in corrispondenza del cancello pedonale sarà installata la pulsantiera videocitofonica con telecamera.

Tutto l'impianto sarà dotato di idonea messa a terra rispondente alla normativa vigente. In tutte le unità immobiliari sono previsti tubi vuoti in plastica, sottotraccia, per la installazione del telefono, con 4 prese per alloggio; detti tubi saranno collegati ad una colonna principale posta nel lotto.

IMPIANTO TV

L'impianto televisivo terrestre, del tipo analogico e digitale, per ogni unità sarà realizzato mediante prese alimentate con un palo di sostegno e antenna dotata di centralina canalizzata idonea alla ricezione di 10 principali canali (RAI e commerciali) posta nel sottotetto. Ogni unità sarà dotata di 4 prese televisive alimentate.

L'impianto sarà completo di fornitura e installazione di un impianto satellitare centralizzato per ogni schiera di tre villette, compresa la parabola.

FINITURE DELLE PARTI ESTERNE

Le aree esterne al piano terra avranno sistemazioni e finiture rispondenti agli accordi generali di Piano Particolareggiato oggetto di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Le aree a verde privato saranno realizzate con la semina del prato e messa a dimora, nella stagione opportuna, delle alberature e delle siepi verdi utilizzando le essenze e le soluzioni indicate dalla D.L. in osservanza al progetto approvato ed al Regolamento Comunale del Verde.

I percorsi pedonali e carrabili previsti dal disegno, ad esclusione del marciapiede perimetrale in klinker, saranno realizzati in elementi autobloccanti di cemento. Tali percorsi avranno illuminazione notturna comandata da interruttore crepuscolare.

Gli accessi avverranno mediante cancelli pedonali con apertura elettrica e cancello carraio predisposto per la motorizzazione, scorrevole o ad anta, con apertura a telecomando.

Le recinzioni esterne del lotto saranno realizzate con muretto e soprastante cancellata zincata a caldo e verniciata, per una altezza massima di ml.1,50 di cui cm.70 al massimo per il solo muretto, su disegno della D.L. Le recinzioni divisorie fra le case saranno realizzate con paletti e rete metallica plastificata, di altezza massima cm.1,50.

In corrispondenza del cancello pedonale sarà ricavato un setto murario contenente la cassetta postale, campanello e citofono nonché eventuali nicchie per contatori (gas, enel, acqua).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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 e/o condutture orizzontali 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 o con la D.L. 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.

La Società venditrice si riserva ogni modifica di dettaglio riguardante in particolare le opere strutturali rispondenti alla normativa antisismica, ivi compresi eventuali risalti di travi o pilastri non risultanti dal disegno architettonico.

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, strutturali e di finitura, purché 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 redazione del tipo mappale e del nuovo accatastamento;
- ◆ l'IVA di legge, le spese di rogito 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