

COMUNE DI REGGIO EMILIA
RESIDENCE

LA SORGENTE

VIA ZATTI
edifici residenziali facenti parte del
Piano Particolareggiato di iniziativa privata P.U.A. TU-5T11/38

***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
ARCH. GIANPRIMO BERTONI
Centro di Pianificazione e Progettazione Architettonica
REGGIO EMILIA

RESPONSABILE DI COMMESSA
Geom. Danilo Pisi – UNIECO



GENERALITA'

Il Capitolato ha per oggetto tutte le opere occorrenti per la costruzione a REGGIO EMILIA in Via Meuccio Ruini, di un intervento residenziale, commerciale e direzionale ricompreso nel Piano Particolareggiato TI1/38, che secondo quanto stabilito dal progetto esecutivo, prevede la realizzazione di appartamenti con relative cantine e autorimesse, negozi e uffici di varie metrature.

OPERE DI CARATTERE STRUTTURALE

STRUTTURE PORTANTI

Tutte le strutture sotto descritte saranno calcolate nel rispetto della nuova normativa antisismica. Le fondazioni sono previste in c.a. del tipo a solettone armato o a travi rovesce e, in relazione alle esigenze di calcolo, atte a trasmettere, sul terreno, carichi adeguati. 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 dei fabbricati saranno a falde inclinate con struttura in laterizio e cemento o ferro con sovrastante manto di copertura in lastre di lamiera di alluminio coibentate posate su apposita sottostruttura; dove previsto dai progetti saranno realizzate coperture piane per i terrazzi. In tutte le coperture, sotto i manti impermeabili, saranno eseguiti gli opportuni isolamenti. Tutte le lattonerie (gronde, converse, scossaline, pluviali) saranno realizzate in lamiera di alluminio di spessore adeguato e di colore a scelta della D.L..

ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI

La muratura perimetrale di tamponamento sarà realizzata esternamente di una testa con mattone a vista del tipo a mano ove previsto, coibentata all'interno con pannello in polistirene spessore cm. 4 circa e parete di chiusura in blocchi di laterizio alveolare tipo Poroton dello spessore di cm. 25, mentre le restanti murature saranno realizzate in laterizio tipo doppio-uni dello spessore di una testa coibentata all'interno con pannello in polistirene spessore cm. 4 circa e parete di chiusura in blocchi di laterizio alveolare tipo Poroton dello spessore di cm. 20. I solai di piano e il piano terra, saranno coibentati e insonorizzati sotto pavimento con caldana in cemento e sughero, di spessore adeguato. Il solaio di copertura sarà coibentato, sotto le lastre ondulate, mediante strato isolante in pannelli di polistirene o similare di spessore adeguato e comunque rispondente ai requisiti richiesti dalla legge 10/91. I vetri delle abitazioni sono previsti del tipo a camera stagna, del tipo basso emissivo (6-12-5 BE) sulla parte superiore e (6-12-8/9 BE) di sicurezza nella parte inferiore. I muri divisorii tra le diverse unità immobiliari, quando non prevista una muratura strutturale, sarà eseguita una doppia parete in laterizio con interposto pannello per isolamento acustico. I balconi, i terrazzi e le logge saranno impermeabilizzati sotto pavimento con guaina in poliesteri posata con gli opportuni risvolti.

OPERE DI FINITURA

LE PARTI COMUNI

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. Tutte le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti interni alle unità immobiliari saranno intonacate con prodotti premiscelati con finitura superficiale al civile e tinteggiati a tempera a colori tenui; tutte le pareti non rivestite avranno zoccolino in legno ramino con essenza come porte. Le finestre esternamente su 3 lati saranno rivestite con contorni laterali in lamiera di alluminio. I

balconi avranno parapetti parte in cemento a vista e parte in grigliati in ferro zincato e verniciato sagomato, su disegno della D.L.. Tutti gli ingressi i disimpegni e le scale condominiali saranno pavimentati in granito rosa porrino o similare, completi di battiscopa dello stesso materiale e le scale avranno parapetti in ferro con corrimani in legno. I davanzali delle finestre e le soglie degli ingressi e delle porte finestre sono previste in granito rosa porrino o similare lucidato. Le scale interne agli alloggi, che ne sono dotati, saranno realizzate con struttura in ferro e gradini in legno e ringhiere in ferro o legno di tipo a giorno. Le parti a sottotetto degli alloggi, che ne sono dotati, saranno consegnati a spazio aperto, completi delle seguenti finiture: intonaco alle pareti, tutta la serramentistica prevista dal disegno, caldaia lisciata 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, impianto elettrico completo di 2 prese comandate o 2 punti luce 2 prese normali un punto T.V. un punto telefono (tubi Vuoti) e la predisposizione per un secondo citofono. Ogni unità immobiliare sarà dotata di cassaforte a muro con apertura a combinazione da posizionare su indicazione dell'Acquirente.

AUTORIMESSE – CANTINE-LOCALI COMUNI

Le autorimesse interrate avranno pavimento in battuto di cemento al quarzo lisciato con elicottero e trattato in superficie con antipolvere; le pareti divisorie saranno realizzate in blocchi di cemento con stuccature a vista tinteggiati a tempera bianca, i portoni saranno del tipo basculante a contrappesi in metallo zincato, le cantine avranno pavimento e battiscopa in gres porcellanato, porte in lamiera zincata con ferritoie di areazione e serratura tipo Yale, tutti i locali comuni stenditoi, sale condominiali e locali contatori saranno pavimentati in gres porcellanato con battiscopa dello stesso materiale; i locali condominiali saranno completi di servizio igienico come da progetto approvato.

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 smaltato di prima scelta per tutti i locali con alternativa, per il reparto notte di pavimento in legno di iroko;
- b) bagni in ceramica smaltata di prima scelta;
- c) balconi, logge e terrazzi in Klinker o similare a scelta della D.L. esclusi i pavimenti delle terrazze al piano sottotetto che sulla sottostante coibentazione avranno pavimento di tipo galleggiante in madoni di cemento su supporti tipo Isosostegno. I rivestimenti delle pareti saranno in ceramica smaltata e decorata di prima scelta, 20x20 cm., per un'altezza di m. 2,00/2,20 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 portefinestra, sono previsti in legno/alluminio a giunto aperto per tutti gli ambienti e a taglio termico nei bagni, un abbinamento che unisce il calore e la bellezza del legno interno alla praticità dell'alluminio esterno, uniti con particolari criteri tecnici, dotati di guarnizioni in gomma sul telaio maestro, chiusura ad incasso e predisposizione per l'alloggiamento di vetri a camera del tipo basso emissivo (6-12-5 BE) sulla parte superiore e vetro a camera basso emissivo+vis44 (6-12-8/9 BE) di sicurezza sulla parte inferiore; saranno provvisti di gocciolatoio, maniglie, cardini ed ogni accessorio di corredo; la finitura interna del legno è prevista con verniciatura mordenzata noce e per l'alluminio in elettrocolore a scelta della D.L., tutti i telai di finestre e portefinestre saranno dotati di falsotelaio in lamiera zincata da premurare. Le chiusure esterne, sono previste del tipo a tapparella in P.V.C. in apposito cassonetto in legno coibentato. 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). La porta del disimpegno notte avrà, salvo diversa disposizione, sopra luce a vetri. I portoncini di ingresso blindati saranno, tipo Corno o similare, con finitura esterna a pannelli, muniti di serratura speciale da incassare con tre chiavi di sicurezza, pomolo o maniglia ottonata.

IMPIANTI TECNOLOGICI

RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Gli impianti per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria di ogni alloggio saranno allacciati alla rete cittadina del teleriscaldamento e saranno del tipo TELERISCALDAMENTO INDIVIDUALE che è un nuovo servizio in cui l'assistenza tecnica, la manutenzione, il rapporto contrattuale e la fatturazione sono forniti dall'ente gestore della rete direttamente all'utilizzatore senza il coinvolgimento dell'amministratore condominiale. Ogni unità immobiliare dispone di due misuratori: un contacalorie per il riscaldamento e un conta litri per l'acqua igienico sanitaria; i misuratori permettono di contabilizzare in modo assolutamente indipendente i consumi permettendo così all'utente di gestire in maniera completamente autonoma l'impianto e di pagare solo l'effettivo consumo. I vantaggi di questo innovativo sistema sono: gestione assolutamente autonoma dell'impianto, nessuna spesa di manutenzione, assenza di inquinamento atmosferico e acqua calda a volontà. 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 successivo D. Lgs. 19/08/2005 n° 192. I corpi scaldanti per le unità immobiliari sono previsti in acciaio tubolare smaltato. 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 2 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, 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 legno smaltato 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 da rivestire in acciaio smaltato 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 portasapone, portacarta, ecc..

La cucina avrà la predisposizione per attacco lavello, attacco lavastoviglie e, inoltre, rubinetto porta gomma per il gas metano, con nicchia 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 successiva ripartizione in sottocontatori privati.

ELETTTRICO

L'impianto dotato di interruttore salvavita sarà sottotraccia, con tubi in plastica, sia negli appartamenti che nelle colonne montanti provenienti da contatori; nei locali cantine e garages sarà del tipo esterno. 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, 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) garages: uno o due punti luce semplici con plafoniera tipo TARTARUGA, una presa da 10 A + T del tipo stagno;
- i) cantina e lavanderia: un punto luce, una presa da 10 A + T bivalenti;
- l) logge, portico e balconi: un punto luce semplice a muro con plafoniera tipo PRISMA o similare;
- m) 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 tre prese per alloggio; detti tubi saranno collegati ad una colonna principale posta nel vano scala. L'impianto televisivo per ogni fabbricato sarà realizzato mediante prese alimentate con un palo di sostegno e antenna dotata di centralina canalizzata idonea alla ricezione di 10 principali canali e mediante la posa di tubazioni vuote sarà realizzata la sola predisposizione per l'impianto satellitare, ogni alloggio sarà dotato di 3 prese televisive alimentate.

FINITURE DELLE PARTI ESTERNE CONDOMINIALI

Le aree esterne al piano terra, al di fuori delle aree private, avranno finiture rispondenti agli accordi generali di Piano Particolareggiato oggetto di convenzione con l'Amministrazione Comunale. Le aree a verde privato che saranno destinate a servizio dei singoli fabbricati e tutte quelle aree private di proprietà di tutto l'intervento 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 architettonico approvato. I marciapiedi e percorsi pedonali, così come previsti dal disegno, saranno realizzati in elementi autobloccanti di cemento, tali percorsi avranno illuminazione notturna comandata da interruttore crepuscolare. Gli accessi all'intervento avverranno mediante cancelli pedonali con apertura elettrica e un passo carraio attraverso rampa in calcestruzzo con finitura zigrinata antiscivolo, l'accesso alle autorimesse sarà protetto da cancello in ferro zincato, dotato di motorizzazione con apertura a telecomando.

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



IDEAL STANDARD – serie TESI



PORTA INTERNA – Noce Nazionale, Rovere o laccate