

Comune di Correggio (RE)
"Centro Direzionale e Commerciale
IL CORREGGIO"



VIA

***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

Geom. Claudio Salsi – UNIECO



GENERALITA'

Con questa iniziativa immobiliare UNIECO si è posta la finalità di realizzare un complesso commerciale - direzionale dall'elevato valore urbanistico e dal notevole contenuto funzionale.

La posizione dell'area di insediamento, strategica per la facilità dei collegamenti viari, è adiacente al centro urbano e allo stesso tempo affacciata sul territorio metropolitano anche oltre i limiti amministrativi; insieme alle moderne esigenze di chiunque eserciti attività imprenditoriali e/o professionali, sono le motivazioni che hanno consigliato tali indirizzi progettuali/esecutivi.

L'estetica e la qualità delle facciate è ottenuta da volumi strutturali geometrici, con strutture metalliche in vista, rivestimenti esterni in mattoni in laterizio tipo a mano con finitura a vista, grès porcellanato, con coibentazioni e serramenti a taglio termico, arricchiti con vari dettagli e manufatti.

La progettazione degli spazi interni consente una notevole versatilità e flessibilità delle suddivisioni; la vivibilità degli ambienti, per luminosità dei locali e per l'impianto di trattamento aria primaria (ricambio e filtraggio) accanto agli impianti di riscaldamento e/o raffrescamento è quanto di più gradevole; il corredo tecnologico (trasmissione dati, TV satellitare) va incontro a moderne e sempre più sentite esigenze.

La posizione strategica e di grande visibilità accompagnata alle forme architettoniche piacevoli e moderne e ad una impiantistica tecnicamente funzionale fanno pertanto del CENTRO COMMERCIALE -DIREZIONALE "CORREGGIO" quanto di meglio c'è oggi sul mercato cittadino, anche in prospettiva futura.

OPERE DI CARATTERE STRUTTURALE

CORPO DI FABBRICA

Il fabbricato sarà composto da un piano terra, destinato a superfici commerciali di varie dimensioni, fra cui un supermercato che sarà gestito da COOP CONSUMATORI NORDEST, di area vendita di 2500 mq che fungerà da magnete; avrà due ingressi collegati da una galleria climatizzata, Sul fianco con un accesso indipendente, sorgerà la prima multisala di Correggio, composta di tre sale di proiezione rispettivamente di 143, 143, e 299 posti, oltre al servizio bar.

Prima della multisala verso il parcheggio, si trova l'ingresso che sale agli uffici. Un corpo scala – vano ascensore, accede ai quattro piani destinati esclusivamente ad uffici, per un totale di circa 3000 mq.

STRUTTURE, MURATURE, ISOLAMENTI, IMPERMEABILIZZAZIONI

Le fondazioni e le strutture portanti sono previste in cemento armato con solette, travi, muri e pilastri; i solai saranno in latero-cemento o prefabbricati tipo Bausta, Il tutto calcolato con i sovraccarichi previsti dalle normative.

Le murature esterne saranno realizzate in laterizio, spessore come da progetto, o in pannelli prefabbricati, con finitura esterna in parte con muratura a vista di mattoni del tipo "a mano", intonaco o calcestruzzo tinteggiato, e rivestimento in ceramica.

Il tutto garantirà un buon grado di isolamento termico oltre ad una elevata inerzia termica. Le pareti interne di divisione tra diverse proprietà, saranno eseguite in blocchi di cemento spessore cm 20 per i negozi, per gli uffici in laterizio dello spessore di cm 12+ 8 con interposto materassino fonoassorbente, o cartongesso opportunamente coibentato, a scelta della direzione lavori.

OPERE DI FINITURA

FINITURE INTERNE

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; la tratteggiatura, presente sui disegni di vendita, rappresenta una ipotesi di suddivisione da utilizzare per la distribuzione impiantistica in mancanza di diverse disposizioni.

Le pavimentazioni degli uffici degli archivi, e dei negozi saranno realizzate in gres porcellanato, misure da 20 x20 a 40 x 40 serie Graniti ditta MARAZZI o ditta equivalente, . I pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici saranno in ceramica dim. 20x20 cm., con altezza due metri circa. Le pareti non rivestite avranno lo zoccolino battiscopa in legno lucidato fissato a colla.

I materiali da pavimento e rivestimento saranno scelti dall'acquirente sul campionario fornito dalla venditrice.

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

I locali interni agli uffici saranno controsoffittati a scelta o 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.

Le parti finestrate saranno realizzate con profili, a taglio termico, in alluminio preverniciato in elettrocolore o anodizzato; le aperture sono previste, in relazione alle prescrizioni normative e progettuali, con apertura a bilico orizzontale o ad anta a ribalta. I vetri saranno a camera con lastra esterna da mm.4, con camera da mm.12 e stratificato interno di sicurezza per gli uffici, con lastra di sicurezza anche esterna per i serramenti dei negozi prospicienti il porticato esterno.

Le porte interne per i servizi e gli uffici saranno del tipo tamburato, cieche, lisce, con finitura in Noce Tanganica lucidata. Le porte d'ingresso saranno in acciaio, blindate, complete di serrature di sicurezza e di rivestimento interno come le porte interne.

Per i negozi le porte dei servizi saranno dello stesso tipo adottato per gli uffici, l'accesso alla galleria sarà dotato di vetrina con vetro di sicurezza e di una porta automatica a due ante 80 x 80.

IMPIANTI TECNOLOGICI

IDROSANITARIO TERMO-IDRAULICI E CONDIZIONAMENTO

Ogni unità immobiliare avrà un gruppo servizi con bagno e antibagno. Gli apparecchi sanitari, secondo le posizioni di progetto, saranno della IDEAL-STANDARD serie TESI 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 e per gli uffici.

L'impianto di riscaldamento dei negozi e degli uffici, sarà alimentato da una centrale termica, posta al piano terra, dotata di due caldaie alimentate a gas

Per gli uffici, l'impianto interno sarà alimentato da tubazioni poste a pavimento, opportunamente coibentate, la misurazione dei consumi sarà effettuata mediante misuratori di calorie, collegati a sonde termiche installate nelle tubazioni di adduzione del fluido. I corpi scaldanti saranno ventilconvettori dotati di termostato, con commutazione estate-inverno e commutatore di velocità, il tutto per garantire le temperature previste dalla L. 10/91.

I negozi saranno dotati anche di impianto di condizionamento, alimentato da un'unità di produzione freddo in comune con la galleria. L'impianto di riscaldamento e condizionamento, saranno alimentati da rete interna atta al trasporto dei fluidi, sia caldi che freddi, dalle centrali di produzione, fino all'interno del confine di proprietà.

All'interno di ogni negozio sarà portato un terminale di alimentazione della rete interna dei fluidi, chiuso da valvole a sfera. Data la estrema soggettività dell'impianto in rapporto alla merceologia trattata, non è al momento possibile definire alcuna tipologia di impianto termico, per cui l'impianto interno è a carico dell'acquirente, tuttavia UNIECO fornirà una proposta per impianto tipo, che si impegna a realizzare, qualora corrispondesse alle necessità dell'acquirente, come onere variante al prezzo d'acquisto concordato.

Per la sola unità denominata Media Superficie, sarà progettato e realizzato un impianto di ventilazione e trattamento aria, alimentato dalle centrali di produzioni condominiali.

L'impianto di riscaldamento/condizionamento, sarà del tipo a tutta aria, dimensionato per garantire il rinnovo di aria esterna agli ambienti e si compone di :

unità di trattamento aria ubicata sulla copertura della media superficie nella posizione definita dai disegni di progetto, costituita da ventilatore di ripresa – sezione di recupero / free cooling – sezioni di filtrazione – batterie termiche di pre-riscaldamento, raffreddamento/deumidificazione, di post riscaldamento e ventilatore di mandata.

Canali in lamiera zincata di distribuzione aria posizionati nel primo tratto in copertura dove viene previsto l'opportuno isolamento termico e la finitura in lamierino. La distribuzione avviene con condotti, posizionati sotto il solaio, all'interno del locale, in lamiera zincata, opportunamente rivestiti, ai quali si collegano diffusori lineari di mandata aria e griglie di ripresa aria.

E' previsto, per la galleria commerciale, un impianto di climatizzazione e ricambio aria, alimentato dalle centrali condominiali, distribuita in canalizzazioni e griglie di mandata e ripresa, con immissione di aria esterna trattata e filtrata, controllo dell'umidità, secondo i volumi previsti dalle normative vigenti.

L'aria esterna immessa, servirà anche al ricambio dei negozi, che aspireranno aria dalla galleria, e la espelleranno all'esterno mediante estrattori posti nei servizi, nelle quantità previste dalle norme.

Le privatizzazioni dei consumi del riscaldamento e raffrescamento sarà ottenuta mediante l'installazione di misuratori di energia prelevata dai fluidi.

ELETRICO

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 dei 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 autoestingente 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. I punti luce nel controsoffitto saranno senza corpi illuminanti, solo per gli uffici.

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
- Allacciamento ai fan-coils

Inoltre, per ogni cento mq. circa di ufficio, saranno realizzati:

- n° 8 punti luce
- n° 2 prese 2x10/16A
- n° 4 prese UNEL 2x10/16A
- n° 5 predisposizioni per 3 punti presa telefonica/trasmissione dati

Le dotazioni dei negozi, saranno le seguenti:

- n° 1 presa antenna TV/satellite
- n° 1 quadro generale negozio da cui deriverà l'impianto interno (questo escluso)
- n° 1 presa antenna TV/satellite e una presa telefonica

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 prese, adatte per il segnale sia da antenna che da satellite.

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

Nel corpo scala uffici sarà installato un ascensore elettromeccanico tipo MONOSPACE o similare che assicuri il servizio di trasporto verticale persone con fermata per ogni piano.

La portata dell'elevatore sarà di 8 persone; la cabina, in struttura metallica, dotata di porta automatica, rivestimento interno in 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
