

Comune di Collecchio (PR)  
**COMPLESSO IMMOBILIARE**  
"Commerciale Piscine"



**VIA GIARDINETTO**

Edificio commerciale e direzionale ad uso uffici e negozi

***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 TECO (BO) – Ing. Rotellini

**RESPONSABILE DI COMMESSA**

Arch. Giovanni Nappa – UNIECO

**UNIECO**  
COSTRUZIONI EMILIA  
IMMOBILIARE

## **OPERE DI CARATTERE STRUTTURALE**

### ***CORPO DI FABBRICA E STRUTTURE PORTANTI***

Il fabbricato in oggetto sarà composto da un piano terra, occupato dai locali adibiti a negozio, con i relativi servizi, un bar- ristorante con ingresso indipendente, e i due corpi scala, posizionati ai lati del fabbricato, mentre, al primo e al secondo piano, i locali saranno destinati ad uso ufficio.

I collegamenti verticali, sono assicurati dai due corpi scala, entrambi affiancati da ascensori, 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 sarà in cemento armato con muri, travi, pilastri e solai calcolati per i sovraccarichi accidentali di legge.

Il calcolo statico strutturale sarà eseguito con modalità antisismica.

### ***MURATURE, TRAMEZZE, ISOLAMENTI, IMPERMEABILIZZAZIONI***

La muratura esterna sarà del tipo a cassa vuota con strato esterno in mattoni a vista tipo a mano, coibentato all'interno con idoneo pannello termoacustico e parete interna di chiusura in laterizio alveolare tipo Poroton. Il tutto garantirà un idoneo isolamento termico e confort acustico, secondo le normative vigenti

Ad interposizione tra i solai di piano ed i pavimenti sarà realizzato idoneo isolamento termoacustico mediante posa di idonei materiali.

Al piano terra le pareti interne di divisione tra diverse proprietà, saranno eseguite in laterizio dello spessore di cm 12+ 8 con interposto materiale fonoassorbente., oppure con muratura di spessore superiore a 20 cm.

Al primo piano le pareti interne divisorie tra le diverse proprietà saranno invece realizzate in cartongesso, con doppio strato di lastre, spessore mm 13, su entrambi i lati, avvitate su un'orditura di acciaio zincato, con guide a U e montanti a C, all'interno della quale verrà posto un materassino di materiale isolante dello spessore di 50 mm.

Per la copertura del primo piano l'isolamento termico del solaio sarà eseguito mediante la posa sullo stesso di pannelli di polistirene estruso di alta densità, dello spessore di calcolo, impermeabilizzati con doppio strato di guaina, o materiali equivalenti, opportunamente risvoltati e completa di barriera al vapore e sovrastante strato di ghiaia a protezione. Il terrazzo praticabile invece sarà realizzato mediante stesura di materiali impermeabilizzanti, dopo gli opportuni strati separatori sul massetto in pendenza, sovrastante isolamento in polistirene o materiale equivalente, strato drenante di tessuto/non/tessuto e pavimento in madoni di cemento.

## **OPERE DI FINITURA**

### ***LE PARTI COMUNI***

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 tinteggiature interne saranno eseguite con idropittura lavabile a colori tenui per gli uffici, servizi igienici, locali tecnici e vani scala e androni, all'esterno le parti intonacate saranno tinteggiate con idropittura.

Le scale avranno gradini e zoccolini in granito nazionale, così come i pavimenti degli ingressi.

Le ringhiere delle scale saranno realizzate in profilati di ferro lavorato completi di verniciatura e corrimano.

Tutte le lattonerie necessarie saranno realizzate in lamiera di alluminio preverniciata .

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, mediante realizzazione di parcheggi, strade, aree verdi e quant'altro occorra.

## ***FINITURE INTERNE DEGLI UFFICI E NEGOZI***

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

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 degli uffici saranno di tipo tradizionale, in ceramica monocottura di prima scelta o in gres porcellanato.

Le pavimentazioni dei negozi saranno realizzate in gres porcellanato di prima scelta.

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

Tutti i materiali da rivestimento e da pavimento saranno scelti dall'acquirente sul campionario fornito dalla venditrice o in una sala mostra indicata dalla venditrice.

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

Tutte le parti finestrate saranno realizzate 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 ad anta.

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 del primo e del secondo piano 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.

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**

### ***IMPIANTO 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 CEI11-8, CEI17-13 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 differenziali a

protezione delle linee in partenza per l'alimentazione dei quadri all'interno degli uffici, nonché i quadri elettrici per l'alimentazione delle utenze condominiali.

Verrà realizzato un impianto di terra per la protezione contro i contatti indiretti, a salvaguardia delle persone, che sarà coordinato con le caratteristiche degli interruttori posti a protezione dei circuiti elettrici.

E' inoltre prevista la realizzazione di impianti speciali quali l'impianto distribuzione segnale TV/satellite, e la predisposizione per l'impianto telefonico/trasmissione dati.

### **IMPIANTI ELETTRICI PRIVATI**

Dagli interruttori, nei pressi dei contatori ENEL, si dirameranno le linee di alimentazione alle unità immobiliari, costituite da cavo antifiamma.

All'interno delle singole unità saranno posti dei quadri generali di tipo modulare, costituiti da centralini in materiale plastico autoestinguente per apparecchiature a modulo DIN da incasso con portella trasparente. 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.

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

I punti presa saranno realizzati con frutti e placche serie modulare componibile, della ditta Gewiss serie PLAYBUS o similare, con frutti di colore nero e placche in tecnopolimero con colore a scelta. I frutti saranno installati su supporti montati su scatole da incasso in PVC portafrutto, che saranno scelte in modo adeguato ai frutti stessi che vi sono installati.

Per l'impianto di illuminazione, all'interno degli uffici, saranno realizzate delle predisposizioni mediante punti luce a soffitto; sono esclusi i corpi illuminanti. Nei bagni saranno realizzati punti luce supplementari a parete per la specchiera.

Gli organi di comando saranno realizzati con frutti e placche analoghi a quelli utilizzati per le prese.

Le dotazioni delle unità saranno le seguenti:

- ⇒ N. 1 quadro generale (centralino da incasso con interruttori modulari)
- ⇒ N. 8 punti luce
- ⇒ N. 2 prese 2x10/16A
- ⇒ N. 6 prese UNEL 2x10/16A
- ⇒ N. 4 predisposizioni per 3 punti presa telefonica/trasmissione dati
- ⇒ N. 1 presa antenna TV/satellite

Le dotazioni dei negozi, al piano terra, saranno le seguenti:

- n° 1 quadro generale negozio da cui deriverà l'impianto interno (questo escluso)

### **IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIALE**

Saranno installati contatori ENEL dedicati alle utenze condominiali, ed in particolare un contatore per l'alimentazione delle utenze comuni riferite al vano scala di ciascun corpo di fabbrica (illuminazione del vano scala e degli atri ed impianto ascensore), ed un contatore per le utenze condominiali per tutto il fabbricato (illuminazione esterna, impianto di irrigazione, centralini TV/satellite).

A valle dei contatori saranno installati appositi quadri elettrici, dai quali si deriveranno le linee di alimentazione alle utenze sopra citate.

Per quanto riguarda gli impianti di illuminazione delle scale e degli altri spazi comuni, gli interruttori saranno del tipo luminoso e l'accensione sarà temporizzata; saranno infine forniti ed installati i corpi illuminanti come da progetto. Verrà realizzato un impianto di illuminazione ordinaria ed un impianto di illuminazione d'emergenza, con plafoniere autoalimentate ad accensione automatica in caso di blackout energetico.

### ***IMPIANTO DI TERRA***

Sarà realizzato un impianto di terra, coordinato con l'utilizzo dei relè differenziali per la protezione contro i contatti indiretti.

Ciascun punto presa, centro luce o punto generico di alimentazione, sarà dotato di conduttore di protezione costituito da un cavo in rame isolato di colore giallo/verde.

### ***IMPIANTO DISTRIBUZIONE SEGNALE TV/SATELLITE***

L'impianto distribuzione segnale TV, comune per tutto il fabbricato, sarà costituito da un complesso di antenne per la ricezione dei principali canali, da una parabola per la ricezione dei segnali provenienti da satelliti e da centralino miscelatore per la gestione del segnale opportunamente dimensionato. L'impianto sarà quindi completato da una rete di distribuzione del segnale fino alle prese all'interno degli uffici.

Le prese saranno adatte sia per il segnale proveniente da antenna che per il segnale da satellite.

### ***IMPIANTO TELEFONICO/TRASMISSIONE DATI***

Verrà realizzata la predisposizione per l'impianto telefonico/trasmissione dati relativamente ad ogni ufficio, mediante la posa di scatole vuote per prese telefoniche, tubazioni vuote e box di derivazione principale dell'ufficio.

### ***IMPIANTO IDRO-SANITARIO***

Ogni unità immobiliare sarà provvista di un gruppo servizi comprendente un locale W.C. e un antibagno. Saranno installati apparecchi sanitari di prima scelta della DOLOMITE serie CLODIA o similari, corredati di rubinetteria di tipo pesante in ottone cromato tipo monocomando ditta GROHE serie EURSTYLE o similari e dei seguenti accessori d'uso: W.C., bidet, lavandino, secondo la posizione indicata in progetto.

Il servizio dell'acqua calda sarà fornito da apposito boiler elettrico litri 15 situato nel locale servizio.

### ***IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO ESTIVO***

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

Da detta 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).

### ***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 8-10 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