

COMUNE DI SCANDIANO (RE)

FELLEGARA

“EX CANTINE CAVALLI”

lotto 2

***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. FRANCO MALAVOLTA- CORREGGIO

RESPONSABILE DI COMMESSA

Geom. Roberto Salvioli Mariani – UNIECO



42100 REGGIO EMILIA – Via Meuccio Ruini n° 10 Tel. 0522-795325 Fax 0522-232277

Sito web: www.unieco.it e.mail: infoimmobiliareemilia@unieco.it

GENERALITA'

Le residenze in oggetto sorgeranno in Comune di Scandiano, località Fellegara (RE) – nell'area ex Cantine Cavalli, con possibilità di accesso sia da via Della Botte, che da via Cà Mercati. Più precisamente verrà realizzato sui mappali 107, 109, 117, 118, 119, 120, del foglio 14 del N.C.T. del Comune di Scandiano.

L'intervento comprende la realizzazione di sette palazzine residenziali sovrastanti un piano interrato per cantine e autorimesse, servite da strada e parcheggi di nuova costruzione; prospiciente il torrente Tresinaro in un'ampia cornice di verde attrezzato che è garanzia di tranquillità, benessere e tranquillità ambientale.

OPERE DI CARATTERE STRUTTURALE

STRUTTURE PORTANTI

Le fondazioni sono previste in C.A. del tipo a travi rovesce e, in relazione alle esigenze di calcolo, atte a trasmettere, sul terreno, carichi adeguati.

La struttura portante in elevazione sarà in cemento armato dimensionata nel rispetto della nuova classificazione sismica del territorio nazionale, con murature di tamponamento; i solai saranno del tipo misto in laterizio e cemento tranne il primo sulle autorimesse che sarà in c.a. tipo Bausta.

Le coperture dei fabbricati saranno a falde inclinate con struttura in laterizio e cemento con sovrastante manto di copertura in tegole laterizie o in tegole di cemento; dove previsto dai progetti saranno realizzate coperture piane per i terrazzi. In tutte le coperture, sotto i manti impermeabili, saranno eseguiti gli opportuni isolamenti.

Le lattonerie (gronde, converse, scossaline, pluviali) saranno realizzate in lamiera di rame.

ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI

La muratura perimetrale di tamponamento sarà realizzata, nel caso di finitura a vista, esternamente di una testa con mattone a vista del tipo a mano, oppure in laterizio Doppio Uni nelle parti con finitura intonacata, coibentata all'interno con pannello in polistirene di spessore adeguato e parete di chiusura in termolaterizio tipo Poroton dello spessore di cm. 20.

Ad interposizione tra il solaio ed il pavimento degli appartamenti, è previsto un idoneo strato isolante realizzato mediante stesura di caldana in cemento alleggerito con sughero di spessore adeguato.

Il solaio di copertura sarà coibentato con strato isolante in pannelli di polistirene o similare protetto dalla sovrastante guaina bituminosa impermeabilizzante.

I vetri delle abitazioni sono previsti del tipo a camera, spessore mm. 4+9+4.

Tra alloggi adiacenti e sui vani scala, quando non prevista una muratura strutturale, sarà eseguita una doppia parete in laterizio con interposto pannello per isolamento acustico in sughero.

L'impermeabilizzazione dei terrazzi e delle logge avverrà mediante l'utilizzo di malta cementizia bicomponente con adeguate pendenze verso l'esterno.

OPERE DI FINITURA

I fabbricati saranno dotati di un adeguato impianto di fognatura; quella verticale interna ai fabbricati sarà realizzata in materiale tipo 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 avranno intonaci premiscelati a base calce, con finitura al civile, tinteggiati a tempera a colori tenui; tutte le pareti non rivestite avranno zoccolino in legno ramino con essenza simile alle porte.

Le finestre saranno provviste di adeguato davanzale realizzato in cemento e graniglia e le architravi saranno realizzate a piattabanda in mattoni a vista ove previsti;

I balconi o logge avranno parapetti in ferro sagomato su disegno della D.L.

Gli ingressi e le scale saranno pavimentati in granito o materiale equivalente, complete di battiscopa dello stesso materiale. Le soglie degli ingressi e delle porte finestre sono previste in granito o similare lucidato.

Le scale interne agli alloggi, che ne sono dotati, saranno realizzate con struttura in ferro o in legno, i gradini saranno comunque in legno di iroko o similare e saranno dotate di ringhiere in ferro o legno con sovrastante corrimano.

I sottotetti degli alloggi, che ne sono dotati, sono previsti completi delle seguenti finiture: intonaco alle pareti, pavimento in ceramica, la lavanderia, se prevista, sarà fornita di pilozza e attacco per lavatrice; impianto elettrico (3 punti luce, 2 prese da 10A+T, 1 presa TV) e serramenti come previsti dal disegno.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di cassaforte a muro con apertura a combinazione da posizionare su indicazione dell'Acquirente.

I pavimenti degli alloggi, posti in opera con listelli di separazione in ottone tra i diversi materiali, sono così previsti:

- a) ceramica monocottura di prima scelta per tutti i locali con alternativa, per la zona notte, di legno di iroko a listelli.
- b) bagni in ceramica smaltata di prima scelta;
- c) balconi e logge in Klinker o similare a scelta della D.L.;

i terrazzi saranno pavimentati con madoni in graniglia posati su idonei supporti ;

I rivestimenti delle pareti sono in ceramica smaltata e decorata di prima scelta, 20x20 cm., per un'altezza di m. 2,00 nei bagni e di m. 1,60 sulla parete attrezzata e sui risvolti nella cucina.

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

AUTORIMESSE – CANTINE-LOCALI COMUNI

I garages e le cantine avranno pavimento in battuto di cemento liscio; le pareti saranno realizzate in blocchi di cemento con fuga stuccata e tinteggiati a tempera bianca.

Le porte saranno in metallo zincato, ad anta con serratura per le cantine, del tipo basculante a contrappesi per i garages.

Tutti i locali comuni, sale condominiali e locali contatori saranno pavimentati in ceramica a scelta della D.L: con battiscopa in legno.

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 tipo CORMO o similari,, colore a scelta della D.L., con vetri a camera del tipo 4 - 9 - 4; saranno provvisti di gocciolatoio, maniglie, cardini in metallo trattato ed ogni accessorio di corredo; tutti i telai di finestre e portefinestre saranno predisposti per il futuro montaggio delle zanzariere .

Le chiusure esterne delle finestre, sono previste con persiane in legno pino di svezia, mordenzati noce.

I portoncini di ingresso blindati saranno tipo Cormo o similare, rivestiti in essenza come le porte, internamente, e con finitura condominiale all'esterno, muniti di serratura speciale di sicurezza, pomolo o maniglia anodizzata

Le porte interne, saranno del tipo ALFA/CORMO, ad un battente, lisce, a struttura cellulare, con finiture a scelta fra: Noce Nazionale, Rovere oppure laccate complete di accessori e maniglie modello Milena in ottone.

IMPIANTI TECNOLOGICI

RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Gli impianti di produzione calore saranno autonomi per ogni alloggio e funzioneranno a gas metano.

Le tubazioni, opportunamente coibentate, saranno collocate sotto il pavimento e sottotraccia nei muri di tamponamento.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di caldaia tipo IMMERGAS o similare, con produzione di acqua calda, sistemata in idoneo ambiente o esterna. La caldaia, con potenza risultante dal calcolo del fabbisogno termico, sarà del tipo a camera stagna comandata internamente da crono-termostato di tipo programmabile, secondo le necessità funzionali.

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° 46 del 5.3.1990.

I corpi scaldanti per le unità immobiliari, saranno in ghisa verniciata

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 (1 per i minialloggi) 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).

IMPIANTO DI SICUREZZA

Nato dalla collaborazione fra **BEGHELLI** e **AGAC** il sistema INTELLIGENT risponde ad esigenze di sicurezza e di tranquillità, sempre più sentite da parte delle famiglie.

UNIECO, aderendo all'iniziativa, vuole offrire ai propri clienti la possibilità di disporre di un moderno sistema anti intrusione collegato 24 ore con il centro S.O.S. Beghelli; il sistema comprende: centralina anti intrusione con due sensori ad infrarossi, il telecomando e il collegamento telesoccorso 24 ore su 24.

La centralina è poi espandibile per molti altri servizi.

IDROSANITARIO

Tutti i bagni ove previsti avranno apparecchi sanitari della "IDEAL STANDARD" serie TESI o similare, di colore bianco e provvisti di rubinetterie monocomando tipo "GROHE EUROECO" 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 ad incasso 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, doccia a telefono oppure piatto doccia da cm. 70x70, 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.;

Le lavanderie, dove previste, saranno dotate di pilozza e gli attacchi per la lavatrice.

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 idoneo impianto di addolcimento; il consumo sarà misurato mediante contatori divisionali individuali privati.

ELETTRICO

L'impianto 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, e le prese e gli interruttori saranno della marca "TICINO" serie LIVING 85 o similari con placche in tecnopolimero. Ogni appartamento sarà dotato di interruttore differenziale (tipo salvavita).

L'impianto sarà così distribuito:

camere a due letti: un punto luce a soffitto, tre prese 10 A+T bivalenti;

camere ad un letto: un punto luce a soffitto, due 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, uno a parete, 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) disimpegno notte: un punto luce a soffitto;
- garages: un punto luce semplice con plafoniera tipo TARTARUGA, una presa da 10 A + T del tipo stagno;
- cantine: un punto luce semplice, con plafoniera tipo TARTARUGA, una presa da 10 A + T del tipo stagno;
- logge e balconi: un punto luce semplice a muro con plafoniera tipo PRISMA o similare;
- ingressi esterni: in corrispondenza della porta di accesso ai fabbricati 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 medio grande, due prese per i mini / mono alloggi; detti tubi saranno collegati ad una colonna principale posta nel vano scala.

L'impianto televisivo sarà previsto a tubazione vuota e predisposto per l'impianto satellitare, realizzato mediante l'installazione di un palo di sostegno per l'antenna (questa

esclusa) per ogni fabbricato; ogni alloggio medio grande sarà dotato di 3 prese televisive, 2 prese per i mini / mono alloggi.

FINITURE DELLE PARTI ESTERNE CONDOMINIALI

Le aree esterne al piano terra, al di fuori delle aree condominiali, avranno finiture rispondenti agli accordi generali di primo progetto presi con l'Amministrazione Comunale.

La delimitazione tra le aree cortilive private e pubbliche/condominiali è prevista con muretto in mattoni a vista, h. 1,00 mt circa, mentre tra le aree private verrà montata una rete metallica plastificata su paline verniciate.

Le sistemazioni delle aree a verde sarà completata mediante semina del prato e messa a dimora, nella stagione opportuna, delle alberature previste dal progetto su specifiche dell'U.T.C..

I marciapiedi e percorsi pedonali sia privati che condominiali, così come previsti dal disegno, saranno realizzati in elementi autobloccanti di cemento; i percorsi condominiali avranno illuminazione notturna comandata da interruttore crepuscolare.

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
