

**COMUNE DI REGGIO EMILIA
VILLA ABBINATA
REGGIO EMILIA – VIA C. ROSSI**

CAPITOLATO SPECIALE VILLA ABBINATA

PROPRIETA' : **F.LLI BARI S.n.c.**
Via Monti Urali, 22
42100 Reggio Emilia
tel. 0522/334111
e-mail: fllibari@fllibari.it
sito: www.fllibari.it

**IMPRESA
ESECUTRICE** : **F.LLI BARI S.n.c.**
Via Monti Urali, 22
42100 Reggio Emilia

PROGETTO E D.L. : **DOTT. ING. SESTO FRIGGERI**
Via A. Ligabue, 6
42025 Cavriago (RE)

Trattasi di un complesso di tipo residenziale con relative autorimesse e aree di pertinenza in costruzione in località Il Ghiardello di San Bartolomeo nel comune di Reggio Emilia.

Le struttura e le rifiniture saranno effettuate secondo le migliori regole dettate dall'arte muraria, con materiali di prima qualità e mezzi d'uso atti alla esecuzione preposta. La forma e le principali dimensioni delle varie opere risultano dai disegni allegati. Le singole abitazioni sono composte di n. 2 piani, terra e primo, all'interno dei quali si sviluppa la superficie residenziale, l'autorimessa e i servizi.

PREMESSE

Restano escluse : le denunce catastali;
i contributi di allacciamento dell'edificio e i contratti per le singole utenze ENEL, AGAC e TELECOM;
tutte le tasse e/o oneri al momento non prevedibili.

ONERI A CARICO SOCIETA' VENDITRICE

- Spese per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la loro progettazione e direzione lavori e tutte le opere edili necessarie per gli allacciamenti alle pubbliche utenze, eseguite dalla venditrice all'interno del lotto.
- Spese di progettazione dell'edificio, calcoli del cemento armato, direzione lavori, assistenza tecnica fino a completa ultimazione dei lavori, collaudi.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRSI

1) FONDAZIONI E RINTERRI

Le fondazioni saranno in c. a., opportunamente armate e dimensionate con ferro Fe B44K e saranno gettate con cls. a R= 250 kg./cmq.

Tra lo scavo ed il pavimento del piano interrato, sarà messo in opera un cassonetto di ghiaia per uno spessore di circa cm.30, il massetto di circa cm. 10 ed un ulteriore caldana coibente di circa cm. 8.

2) STRUTTURA PORTANTE E SOLAI

Sarà mista: in parte formata dalle murature di cui al punto 4 e in parte da pilastri e travi, in spessore od in altezza, di cemento armato con cls. Rck 300 kg./cmq.

I solai di tutti i piani saranno in pannelli di laterizio armato di spessore 20 cm., con soletta collaborante in cls. dello spessore di 4 cm. e rete elettrosaldata e saranno atti a sopportare kg. 450 al mq. di carico accidentale e permanente, oltre il peso proprio.

3) SOLAIO DI COPERTURA

Solaio di copertura ventilato in legno lamellare, impregnato con antitarlo, antimuffa ed idrorepellente tipo Bayer o simili, con colore a scelta da campionario, con ferramenta in acciaio tipo Fe 360 grado B, con cornicione in c.a. faccia-vista.

4) MURATURE-TAVOLATI-TAMPONAMENTI

La muratura perimetrale saranno in parte di muratura a faccia-vista tipo a mano realizzata con mattoni pieni ditta "Pica" o simili e in parte in muratura con mattoni alveolati tipo Poroton e saranno di spessore complessivo di cm. 30.

Lo zoccolo perimetrale sarà in cemento armato a faccia-vista.

Le pareti interne divisorie delle ville abbinare, saranno eseguite con mattoni forati di spessore 8 cm. e malta bastarda, intonacate al civile con malta di calce idraulica.

5) COPERTURE

Sul solaio di copertura in legno lamellare ventilato verrà posta la barriera al vapore, isolamento formato da un pannello di polistirene ad alta densità dello spessore di cm 6, controlistello di abete per la ventilazione, tavolato in assito di abete grezzo e successivamente una lastra sottocoppo a impasto rosso con sovrastante coppo rosso.

6) TINTEGGI

Le pareti ed i soffitti interni saranno tinteggiati a perfetta copertura, con tempera di alta qualità, di colore bianco.

Il tinteggio esterno sarà eseguito con pittura al quarzo, con colori a scelta della venditrice.

7) PAVIMENTI

I materiali, scelti dall'acquirente per il proprio alloggio su campionatura predisposta dall'Impresa, saranno i seguenti:

Piano Terra

Cucina e Soggiorno:

Piastrelle di ceramica monocottura a 1000 gradi, di dimensioni 33x33, di prima scelta, di marca nazionale, posati su sottofondo in cls.

Prezzo d'acquisto del solo materiale ceramico, €/mq. 10,00.

Bagno:

Piastrelle di ceramica monocottura a 1000 gradi, di dimensioni 20x20 o simili, di prima scelta, di marca nazionale, posati su massetto in cls.

Prezzo d'acquisto del solo materiale ceramico, €/mq. 10,00.

Garage:

Piastrelle di ceramica monocottura a 1000 gradi o gres, di dimensioni 20x20 o similari, di prima scelta, di marca nazionale, posati su massetto in cls.
Prezzo d'acquisto del solo materiale ceramico, €/mq. 10,00.

Piano Primo**Disimpegno notte:**

Piastrelle di ceramica monocottura a 1000 gradi, di dimensioni 33x33, di prima scelta, di marca nazionale, posati su sottofondo in cls.
Prezzo d'acquisto del solo materiale ceramico, €/mq. 10,00.

Camere da letto:

Legno di prima scelta tipo Iroko tradizionale spessore mm 10, posto in opera a correre.

SCALA (gradini e pianerottoli)

In ceramica coordinata con i pavimenti a piano terra oppure in marmo di trani a scelta dell'acquirente.

AREA MANOVRA:

Le pavimentazioni esterne saranno eseguite con mattoncini autobloccanti. Tipologia a scelta della ditta venditrice.

Davanti al garage sarà disposta una canaletta con griglia carrabile, per la raccolta delle acque piovane.

PERCORSI PEDONALI

Il pavimento dei percorsi pedonali al piano terreno ed il marciapiede, saranno eseguiti con mattoncini autobloccanti, delimitati da idonee cordature in cls. di cemento vibrato e/o muretti sempre in cls.

8) RIVESTIMENTI

I rivestimenti dei bagni e delle cucine saranno eseguiti con piastrelle di ceramica di prima scelta, di dimensioni 20x20 o similari, di marca nazionale ed avranno un'altezza di mt. 2,20 circa nel bagno e di, mt. 1.80 nelle cucine su due lati contigui attrezzati.

Prezzo d'acquisto del solo materiale ceramico, €/mq. 10,00.

9) FOGNATURA

Gli scarichi verticali saranno costituiti da condotti in polietilene Pehd (RAU o similari) delle dovute dimensioni.

Alla base di ogni colonna di scarico sarà eseguito un pozzetto con tappo per ispezione.

La fognatura orizzontale sarà in pvc serie UNI 302 delle dovute dimensioni con bauletto in cls e avrà recapito nella fognatura del comparto.

Saranno messi in opera, nel numero adatto, pozzetti di ispezione e di raccolta delle acque del cortile, completi di griglie o coperchi.

10) DAVANZALI E SOGLIE:

I davanzali saranno realizzati in marmo Trani, dello spessore di cm 2 posati su un piano di mattoni faccia a vista posti di coltello; le soglie delle porte sono realizzate in ceramica coordinate con i pavimenti a piano terra.

Le soglie sulle porte interne che dividono i singoli ambienti saranno in listelli di ottone e poste in opera solo quando divideranno due pavimenti di materiali differenti.

11) OPERE DI LATTONERIA

Le converse, le copertine, i canali di gronda e i pluviali saranno eseguiti in lamiera di rame dello spessore di 6/10.

12) OPERE IN FERRO

Le scale saranno dotate di parapetto e/o corrimano in ferro verniciato posato sul solo lato esterno della scala.

Le porte delle autorimesse sono pure in acciaio zincato e rivestite in legno, di buona marca nazionale, del tipo a bascula, compresa la serratura tipo Yale a norme DIN e sblocco interno con manto in lamiera grecata zincata, saldato a punti al telaio tubolare, rinforzato trasversalmente da profili ad omega; guarnizioni di tenuta in pvc tra controtelaio e battente, contrappesi in conglomerato cementizio, funi a trefoli in acciaio zincato e barra antitorsione.

Il cancello del passo carraio sarà in ferro con disegno a scelta della venditrice.

I cancelli pedonali (così pure le recinzioni fronte strada) avranno lo stesso disegno dei carrabili; saranno altresì provvisti di serratura elettrica con comando al citofono.

14) SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne unificate, saranno in noce nazionale con serratura tipo Patent e maniglia tipo Milena ottone lucido.

15) SERRAMENTI ESTERNI

E' prevista la fornitura e posa di telai per finestre e porte balcone in legno Pino di Svezia mordenzato tinto noce di 1^ scelta, con dispositivo di apertura ad anta battente, di spessore mm 58, montati su telarone completi di gocciolatoio, della ferramenta in genere, con maniglia tipo Ridanna ottone lucido, di una mano di vernice impregnante e predisposizione per il montaggio della zanzariera.

I vetri saranno del tipo doppio (spessore 4 mm), con camera d'aria (spessore 9 mm), il tutto per uno spessore complessivo di 17 mm.

Le persiane per finestre e portefinestre sono in legno di Pino di Svezia mordenzato tinto noce di 1^ scelta.

La porta d'ingresso sarà di tipo blindata, con rivestimento esterno tinto legno e rivestimento interno con pannello in noce nazionale coordinato alle porte interne.

16) IMPIANTI IDRO-SANITARI

Sono comprese tutte le opere e materiali inerenti agli impianti in oggetto a partire dai contatori;

- i contatori AF e del gas sono posizionati dove richiesto dall'azienda AGAC.

IMPIANTI INTERNI ADDUZIONE GAS

L'impianto dovrà alimentare la caldaia e la cucina a gas, dotato di valvola di intercettazione.

- rubinetto gas diametro 1/2 e leva ad incasso posizionato sopra il livello del piano di lavoro della cucina.

IMPIANTI IDROSANITARI

I bagni saranno completi di:

Bagno piano terra

- piatto doccia, di dimensioni 72x72 o 80x80 modello Trebbia della Pozzi-Ginori con miscelatore monocomando GS Millenium dotato di asta saliscendi e soffione regolabile a più velocità;

- vaso a cacciata di colore bianco modello Ydra della Pozzi-Ginori, completo di:
 - a) cassetta di scarico modello Pucci o Geberit, incassata nel muro;
 - b) sedile tipo pesante.
- bidet di colore bianco modello Ydra della Pozzi-Ginori, o similari, completo di miscelatore modello GS Millenium con salterello.
- lavabo a colonna colore bianco modello Ydra con colonna della Pozzi-Ginori, o similari, completo di miscelatore GS Millenium con salterello.
- attacco per lavatrice.

Bagno piano primo

- piatto doccia, di dimensioni 72x72 o 80x80 modello Trebbia della Pozzi-Ginori con miscelatore monocomando GS Millenium dotato di asta saliscendi e soffione regolabile a più velocità;
- vaso a cacciata di colore bianco modello Ydra della Pozzi-Ginori, completo di:
 - a) cassetta di scarico modello Pucci o Geberit, incassata nel muro;
 - b) sedile tipo pesante.
- bidet di colore bianco modello Ydra della Pozzi-Ginori, o similari, completo di miscelatore GS Millenium con salterello.
- lavabo a colonna colore bianco modello Ydra con colonna della Pozzi-Ginori, o similari, completo di miscelatore GS Millenium con salterello.

La cucina sarà dotata di:

- attacco acqua calda e fredda per lavello cucina, completo di scarico.
- attacco acqua per lavastoviglie.

Il garage sarà dotato di:

- attacco acqua calda e fredda, completo di scarico.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

La villa abbinata sarà dotata di impianto di riscaldamento autonomo a circolazione forzata, completo di caldaia murale a gas metano a flusso bilanciato per riscaldamento e produzione rapida di acqua calda con accumulo, della potenzialità richiesta dalle dimensioni dell'alloggio, della Immergas, vaso a membrana e valvola di sicurezza, posta nei punti indicati nel progetto esecutivo.

I prodotti della combustione saranno convogliati ai comignoli posti in copertura, mediante autonome canne fumarie in acciaio inox dotate di coibentazione e di cassetto raccogli condensa.

I radiatori saranno a piastra in acciaio della Irsap, collegati a collettori complanari (modul) per ogni singolo piano e posizionati ove possibile sotto finestra; saranno installati su mensole di sostegno zincate completi di rosetta coprifilo e valvolina di sfogo aria manuale.

Saranno calcolati in considerazione dei seguenti dati:

- temperatura interna in tutti i locali a +20 gradi C°, ad esclusione bagni, dove si prevederanno +22 gradi C°.

Per quanto non specificatamente indicato, si farà riferimento alla legge 46/90, al suo regolamento di attuazione DPR 447, alle norme UNI CIG 7129 e ad ogni altra normativa vigente in materia di progettazione ed installazione di impianti.

- rete di distribuzione impianto del tipo in rame ricotto serie pesante, protetto con guaina del tipo Isolene.

17) IMPIANTO ELETTRICO

IMPIANTO ELETTRICO PER ALLOGGI:

QUALITA' DEI MATERIALI:

Le opere dovranno essere costruite e consegnate completamente ultimate e perfettamente funzionanti in conformità alle prescrizioni contenute e richiamate nel presente capitolato. Tutti i materiali e gli apparecchi da impiegarsi negli impianti elettrici in oggetto dovranno essere delle migliori qualità e tali da resistere alle azioni meccaniche, corrosive, termiche ed all'umidità, alle quali possono essere sottoposte durante l'esercizio. Inoltre dovranno essere corrispondenti alle relative Norme CEI - UNEL.

La rispondenza dei materiali e degli apparecchi alle prescrizioni di tali norme e tabelle deve essere attestata, dalla presenza del contrassegno dell'Istituto del Marchio Italiano di Qualità, o di equivalente marchio estero.

ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

Gli impianti elettrici saranno, di regola, eseguiti sotto traccia o a vista con conduttori del tipo non propagante l'incendio ricambiabili posati in tubi o in canale isolate o metalliche, in conformità alle Norme CEI, nonché alle prescrizioni del presente capitolato e della Direzione Lavori.

L'impianto elettrico verrà realizzato a "PERFETTA REGOLA D'ARTE".

Tutti gli impianti saranno eseguiti sotto traccia, con apparecchiature marca BTicino serie Magic.

P. fornitura ENEL

Fornitura di dispositivo di sezionamento posto in custodia isolante con grado di protezione IP40 posto in idonea cassetta omologata per il contenimento dei contatori.

Cavo di alimentazione generale tipo N1VVK 2x6mmq per fornitura Enel di 3KW fino al quadro elettrico generale interno alloggio.

Impianto di terra

Fornitura e posa in opera di dispersore di terra di L = 2m con idoneo cartello segnalatore, completo di quota di corda nuda in rame di sezione 35mmq per intercollegamento. Punto di raccordo con impianto di terra interno tramite idoneo collettore generale, n. 1 collegamento equipotenziale alle tubazioni in ferro.

Quadro elettrico generale

Sarà posto in opera un quadro adeguato alle sue funzioni, realizzato in PVC ad incasso di colore bianco con portella trasparente.

Dorsali di distribuzione luce + f. m.

Tubazioni in PVC di diametro e quantità idonee calcolate per la dotazione delle prese e punti luce di capitolato per garantire secondo le vigenti normative la sfilabilità dei conduttori ed eventuali modifiche.

Saranno una per piano e una di intercollegamento tra le stesse.

Dorsali impianti speciali (TV-TELECOM-CIT)

Saranno realizzate come le precedenti, ma quelle TV e Telecom, saranno vuote.

Quelle di citofono, saranno complete di cavo per poter far funzionare l'impianto stesso, con una dorsale per piano.

Impianto citofonico

Sarà composto di n. 1 tastiera ed 1 pulsante sul cancello pedonale esterno di ingresso e n. 1 apparecchio ricevitore interno per piano.

L'impianto sarà completo e funzionante, sarà inoltre predisposto per l'impianto di tipo videocitofonico (dimensionamento adeguato delle tubazioni).

Impianto elettrico generale alloggio (con esclusione dei corpi illuminanti interni)

Autorimessa

- n° 1 punto luce deviato;
- n° 1 presa da 10 A;
- predisposizione per automazione basculata (tubi e scatola vuota).

Bagno piano terra

- n° 2 punti luce interrotti;
- n° 1 presa da 10 A;

- n° 1 presa da 16 A con bipolare;
- n° 1 tirante allarme.

Ingresso piano terra

- n° 1 punto luce a pulsante con relais a 4 pulsanti;
- n° 1 chiamata esterno porta.

Soggiorno piano terra

- n° 1 punto luce invertito;
- n° 5 prese da 10 A;
- n° 2 predisposizione presa TV (tubi e scatola vuota);
- n° 2 predisposizione presa telefonica (tubi e scatola vuota);
- n° 1 predisposizione termostato ambiente (tubi e scatola vuota).

Cucina piano terra

- n° 1 punto luce interrotto;
- n° 3 prese da 10 A;
- n° 3 prese da 16 A con bipolare;
- n° 1 punto allaccio caldaia;
- n° 1 punto allaccio cappa;
- n° 1 predisposizione presa TV (tubi e scatola vuota).

Vano scala

- n° 1 punto luce deviato.

Disimpegno piano primo

- n° 1 punto luce a pulsante con relais a 4 pulsanti.

Camere singole piano primo

- n° 1 punto luce deviato;
- n° 3 prese da 10 A;
- n° 1 predisposizione presa TV (tubi e scatola vuota);
- n° 1 predisposizione presa telefonica (tubi e scatola vuota).

Camera matrimoniale piano primo

- n° 1 punto luce invertito;
- n° 4 prese da 10 A;
- n° 1 predisposizione presa TV (tubi e scatola vuota);
- n° 1 predisposizione presa telefonica (tubi e scatola vuota).

Ripostiglio piano primo

- n° 1 punto luce interrotto.

Bagno piano primo

- n° 2 punti luce interrotti;
- n° 1 presa da 10 A;
- n° 1 tirante allarme.

Porticato

- n° 1 punto luce interrotto luminoso;
- n° 1 presa da 10 A.

Predisposizione per antenna TV

Fornitura e posa in opera di predisposizione per antenna TV tipo terrestre, completa di n. 1 palo D.70 H=2m, n. 1 conversa in gomma, n. 2 staffe in ferro di fissaggio.

Predisposizione per condizionamento

La villa e' dotata di predisposizione per il condizionamento composto da n° 1 postazione esterna e n° 1 postazione interna per piano (tubazione vuota).

Predisposizione per impianto antintrusione

La villa e' dotata di predisposizione per l'impianto anti-intrusione composto da n° 10 punti (tubazione vuota).

Illuminazione esterna

- Interruttore crepuscolare con sonda;
- 3 punti luce a parete comandati da crepuscolare;
- 1 punto luce in area esterna comandato da crepuscolare;
- 3 plafoniere tipo PR 1700 60W IP54 nero.
- 1 palo in tecnopolimero autoestinguente inclinato a 45° per n. 1 plafoniera completo di asola in PVC, h. 1130mm.

Predisposizione per motorizzazione cancello carraio

Polifera interrata diametro 63 mm in PVC, con relativi pozzetti in cls secondo necessità.

Raccordo con impianto sotto traccia interno all'alloggio.

Predisposizione per motorizzazione cancello (solo tubo vuoto e scatole ad incasso) così realizzata:

- 1 uscita cavi per lampeggiante;
- 2 uscite cavi per allaccio motorizzazioni esterne;
- 1 uscita cavi per chiave su piastrino;
- 2 uscite cavi per fotocellule sui pilastri;
- 2 uscite cavi per fotocellule di protezione (parte interna cancello) in pozzetti;
- 1 scatola per alloggio centrale trasmissione alloggiata sul muretto esterno.

18) ISOLAMENTI E COIBENTAZIONI

I solai latero-cementizi sono coibentati con cemento leggero tipo CALCO o similari.

20) VERDE PRIVATO

Sono comprese:

- le opere relative al livellamento e alla sagomatura del terreno in pertinenza;
- n° 1 attacco acqua esterna a baionetta in pozzetto posta sulla parte retrostante.

E' previsto il pergolato in legno.

21) RECINZIONI

Le recinzioni su via Cesare Rossi saranno eseguite con muretti in cls della sez. di circa cm. 50*20 con sovrastante grigliato uguale a quello utilizzato per i cancelli pedonali e carraio.

La recinzione su via Dante Freddi sarà eseguita con muretti in cls della sez. di circa cm. 50*20 con sovrastante rete e paletti plastificati, aventi altezza indicativa pari a 100 cm.

Le divisorie fra i terreni delle varie unità ed il retro saranno realizzate con rete e paletti plastificati, aventi altezza indicativa pari a 140 cm.

F.LLI BARI S.n.c.

Parte acquirente