

**COMUNE DI REGGIO EMILIA  
COSTRUZIONE DI UNA CASA A USO UFFICI  
VILLA MASONE – VIA ASSEVERATI**

**CAPITOLATO SPECIALE  
FABBRICATO “A”  
COSTRUZIONE DI UFFICI  
NEL COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO  
“LA SECONDA”**

**PROPRIETA'** : **F.LLI BARI S.r.l.**  
**Via Monti Urali, 22**  
**42100 Reggio Emilia**  
**tel. 0522/334111**  
**e-mail: [fllibari@fllibari.it](mailto:fllibari@fllibari.it)**  
**sito: [www.fllibari.it](http://www.fllibari.it)**

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

**PROGETTO** : **STUDIO BIGLIARDI-DE LUCIA**  
**Via Voltaire, 10/1**  
**42100 Reggio Emilia**

Trattasi di un complesso uso residenziale/uffici e aree di pertinenza in costruzione in via Asseverati a Villa Masone 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.

## **PREMESSE**

L'edificio con le varie unità immobiliari che potranno variare nel numero, sarà consegnato completamente ultimato in ogni sua parte; il certificato di abitabilità sarà ottenuto a cura e spese dell'Impresa.

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 CALCESTRUZZO Rck 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 20/24 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**

Nei fabbricati il solaio di copertura sarà in legno lamellare, impregnato con antitarlo, antimuffa ed idrorepellente tipo Bayer o similari, con colore a scelta da campionario, con ferramenta in acciaio tipo Fe 360 grado B.

### **4) MURATURE-TAVOLATI-TAMPONAMENTI**

La muratura perimetrale sarà costituita da un paramento murario in termolaterizio dello spessore opportuno, come risulterà dal rispetto della normativa vigente sul contenimento energetico. Lo spessore minimo complessivo, compreso intonaco, non sarà comunque inferiore a cm. 33.

Le murature portanti interne di divisione fra vano scala ed alloggi, saranno realizzate in termolaterizio dello spessore complessivo, compreso gli intonaci, di 27 cm.

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

Le pareti divisorie fra gli uffici saranno eseguite con doppia parete di mattoni forati, di spessore 8 cm. e malta bastarda, intonacate sui lati esterni con interposta camera d'aria di 2-3 cm. e relativa posa di pannello isolante. Lo spessore totale sarà di 20-22 cm. circa.

Lo zoccolo perimetrale sarà a faccia-vista eseguito con mattoni vecchi.

### **5) COPERTURE**

Sul solaio di copertura in legno lamellare ventilato verrà posto un isolamento formato da un pannello di polistirene ad alta densità dello spessore di cm 6, la barriera al vapore, un listello di legno per formare la camera di ventilazione 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.

Le pareti del vano scala saranno tinteggiate con rivestimento lavabile ad alta resistenza ( tipo Alphatone ).

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:

#### **uffici**

Piastrelle di ceramica monocottura a 1000 gradi, di dimensioni 33x33, di prima scelta, di marca nazionale, posati a squadra con le pareti.

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

#### **Bagni:**

Piastrelle di ceramica monocottura a 1000 gradi, di dimensioni 20x20/30x30 o simili, di prima scelta, di marca nazionale, posati a squadra con le pareti.

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

#### **Scala comune:**

Il pavimento dell'atrio di ingresso, i gradini delle scale ed i pianerottoli saranno in granito, già levigato e lucidato, tipo "Serizzo o Rosa Sardo", oppure in cemento, la scelta verrà fatta della venditrice.

#### **Percorsi pedonali**

Il pavimento dei percorsi pedonali al piano terreno ed il marciapiede, saranno eseguiti con mattoncini autobloccanti, in pietra naturale o in gres ceramico a scelta della venditrice, delimitati da idonee cordonature in calcestruzzo di cemento vibrato e/o muretti sempre in calcestruzzo.

### **8) RIVESTIMENTI**

I rivestimenti dei bagni saranno eseguiti con piastrelle di ceramica di prima scelta, di dimensioni 20x20/20x30 o simili, di marca nazionale ed avranno un'altezza di mt. 2,00 circa.

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

### **9) FOGNATURA**

Gli scarichi verticali saranno costituiti da condotti in polietilene Peh (RAU o simili) 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 300 e 302 delle dovute dimensioni con bauletto in calcestruzzo 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 coperchi in cemento o griglie in ferro zincato o di piatti in ghisa.

### **10) DAVANZALI E SOGLIE:**

I davanzali saranno realizzati in cemento, dello spessore di cm 6/7; le soglie delle porte-finestre saranno realizzate anch'esse in cemento ma dello spessore di cm. 4.

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 ringhiere delle scale saranno eseguite in ferro a disegno semplice, con altezza tale da impedirne lo scavalco da parte dei bambini, conformemente alle ultime disposizioni impartite dalle U.S.L. e di altezza minima pari a 1 ml.

### **13) SERRAMENTI INTERNI**

I portoncini d'ingresso agli uffici ai diversi piani saranno blindati, con controtelaio in acciaio zincato nervato, battente con struttura sandwich ad elevata rigidità torsionale, con due lamiere d'acciaio zincato scatolare, spioncino panoramico, guarnizione inferiore mobile antispifferi ( optional ), chiusura con serratura centrale con quattro spinotti e scrocco elastico, catenaccio verticale, chiave a doppia mappa, rostro centrale sagomato antisfondamento sul lato cerniere, rivestimento con pannelli stratificati sp. 6 mm., nobilitati con legno pregiato, profili perimetrali in lamiera d'acciaio rivestiti da coprifili in legno. Il rivestimento dei portoncini sarà in noce nazionale uniforme all'esterno (verso il vano scala), mentre all'interno dipenderà dalla scelta effettuata per le porte.

Le porte interne unificate, saranno ad anta cieca liscia tamburata in laminato plastico colori di cartella con serratura tipo Patent e maniglia tipo Milena ottone lucido.

### **14) 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, sezione di circa mm 55x75, 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, se presenti (vedi prospetti), per finestre e porte balcone sono in legno di Abete o Okumé (a scelta della venditrice) mordenzato tinto noce di 1^ scelta.

## **15) 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 saranno posizionati dove richiesto dall'azienda AGAC.

### IMPIANTI IDROSANITARI

I bagni saranno completi di:

- vaso a cacciata di colore bianco modello Ydra della Pozzi-Ginori, o similare, completo di:
  - a) cassetta di scarico modello Pucci della 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;
- caldaia per la produzione di acqua calda di capacità adeguata;
- I locali ciechi saranno dotati di aspirazione forzata come da normativa di legge vigente.

N.B.: si precisa che sia per il bagno principale che per il bagno secondario se esistente, data la tipologia differente dei vari uffici, questi verranno consegnati con i sanitari indicati nelle planimetrie allegate al presente capitolato.

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - CONDIZIONAMENTO

L'impianto interno di riscaldamento sarà del tipo a ventilconvettori con predisposizione per aria condizionata.

## **16) IMPIANTO ELETTRICO**

### IMPIANTO ELETTRICO PER UFFICI:

l'impianto elettrico sarà progettato ed installato utilizzando materiali e componenti costruiti secondo le norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza dell'UNI e del CEI, nonchè in conformità alla legislazione tecnica vigente.

Tutti gli impianti saranno eseguiti sottotraccia, con apparecchiature marca BTicino serie LIVING INTERNATIONAL.

## **UFFICIO 1**

### **Generale:**

- n° 1 quadro generale;
- colonne montanti impianti elettrici;
- predisposizione impianto antenna TV compreso 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 il condizionamento composto da n° 1 postazione esterna (tubazione vuota).

### **Open space:**

- n° 8 punti luce a soffitto;
- n° 4 comandi punti luce devianti;
- n° 1 lampada di emergenza;
- n° 6 prese da 10 A;
- n° 5 prese 10/16 A tipo UNEL;
- n° 5 prese telefoniche attivate RJ45 con cavo UTP;
- n° 5 predisposizioni prese dati con solo cavo UTP;
- n° 1 predisposizione presa TV (scatola vuota);
- n° 1 termostato ambiente meccanico manuale;
- n° 5 allacci ventilconvettori;
- n° 1 punto chiamata porta con suoneria.

### **Antibagno:**

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

### **Bagno:**

- n° 1 punto luce interrotto;
- n° 1 presa da 10 A;
- n° 1 prese da 10/16 A con interruttore bipolare.

## **UFFICIO 2**

## **UFFICIO 3**

### **Generale:**

- n° 1 quadro generale;
- colonne montanti impianti elettrici;
- predisposizione impianto antenna TV compreso 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 il condizionamento composto da n° 1 postazione esterna (tubazione vuota).

### **Open space:**

- n° 10 punti luce a soffitto;
- n° 4 comandi punti luce deviati;
- n° 1 lampada di emergenza;
- n° 7 prese da 10 A;
- n° 6 prese 10/16 A tipo UNEL;
- n° 6 prese telefoniche attivate RJ45 con cavo UTP;
- n° 6 predisposizioni prese dati con solo cavo UTP;
- n° 1 predisposizione presa TV (scatola vuota);
- n° 1 termostato ambiente meccanico manuale;
- n° 5 allacci ventilconvettori;
- n° 1 punto chiamata porta con suoneria.

#### **Antibagno:**

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

#### **Bagno:**

- n° 1 punto luce interrotto;
- n° 1 presa da 10 A;
- n° 1 prese da 10/16 A con interruttore bipolare.

### **UFFICIO 4**

#### **Generale:**

- n° 1 quadro generale;
- colonne montanti impianti elettrici;
- predisposizione impianto antenna TV compreso 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 il condizionamento composto da n° 1 postazione esterna (tubazione vuota).

#### **Open space:**

- n° 6 punti luce a soffitto;
- n° 3 comandi punti luce deviati;
- n° 1 lampada di emergenza;
- n° 5 prese da 10 A;
- n° 4 prese 10/16 A tipo UNEL;
- n° 4 prese telefoniche attivate RJ45 con cavo UTP;
- n° 4 predisposizioni prese dati con solo cavo UTP;
- n° 1 predisposizione presa TV (scatola vuota);
- n° 1 termostato ambiente meccanico manuale;
- n° 3 allacci ventilconvettori;
- n° 1 punto chiamata porta con suoneria.

#### **Antibagno:**

- n° 1 punto luce deviato;

- n° 1 presa da 10 A.

**Bagno:**

- n° 1 punto luce interrotto;
- n° 1 presa da 10 A;
- n° 1 prese da 10/16 A con interruttore bipolare.

**UFFICIO 5**

**Generale:**

- n° 1 quadro generale;
- colonne montanti impianti elettrici;
- predisposizione impianto antenna TV compreso 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 il condizionamento composto da n° 1 postazione esterna (tubazione vuota).

**Reception:**

- n° 2 punti luce a soffitto;
- n° 1 comando punto luce invertito;
- n° 1 lampada di emergenza;
- n° 3 prese da 10 A;
- n° 1 presa 10/16 A tipo UNEL;
- n° 1 presa telefonica attivata RJ45 con cavo UTP;
- n° 1 predisposizione presa dati con solo cavo UTP;
- n° 1 termostato ambiente meccanico manuale;
- n° 1 allaccio ventilconvettore;
- n° 1 punto chiamata porta con suoneria.

**Ufficio piano inferiore:**

- n° 2 punti luce a soffitto;
- n° 1 comando punto luce interrotto;
- n° 3 prese da 10 A;
- n° 1 presa 10/16 A tipo UNEL;
- n° 1 presa telefonica attivata RJ45 con cavo UTP;
- n° 1 predisposizione presa dati con solo cavo UTP;
- n° 1 predisposizione presa TV (scatola vuota);
- n° 2 allacci ventilconvettori.

**Antibagno piano inferiore:**

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

**Bagno piano inferiore:**

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

- n° 1 prese da 10/16 A con interruttore bipolare.

**Ufficio 1 piano superiore:**

- n° 2 punti luce a parete/soffitto;
- n° 1 comando punto luce interrotto;
- n° 3 prese da 10 A;
- n° 1 presa 10/16 A tipo UNEL;
- n° 1 presa telefonica attivata RJ45 con cavo UTP;
- n° 1 predisposizione presa dati con solo cavo UTP;
- n° 1 predisposizione presa TV (scatola vuota);
- n° 1 allaccio ventilconvettore.

**Ufficio 2 piano superiore:**

- n° 2 punti luce a parete/soffitto;
- n° 1 comando punto luce interrotto;
- n° 3 prese da 10 A;
- n° 1 presa 10/16 A tipo UNEL;
- n° 1 presa telefonica attivata RJ45 con cavo UTP;
- n° 1 predisposizione presa dati con solo cavo UTP;
- n° 1 allaccio ventilconvettore.

**Open space piano superiore:**

- n° 6 punti luce a soffitto;
- n° 3 comandi punti luce deviati;
- n° 1 lampada di emergenza;
- n° 5 prese da 10 A;
- n° 4 prese 10/16 A tipo UNEL;
- n° 4 prese telefoniche attivate RJ45 con cavo UTP;
- n° 6 predisposizioni prese dati con solo cavo UTP;
- n° 1 termostato ambiente meccanico manuale;
- n° 5 allacci ventilconvettori;
- n° 1 punto chiamata porta con suoneria.

**Antibagno piano superiore:**

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

**Bagno piano superiore:**

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

In tutti gli uffici i corpi illuminanti sono esclusi e pertanto saranno installati dall'acquirente.

**IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIALE**

L'impianto elettrico condominiale sarà eseguito a norme CEI, sottotraccia con materiali marca BTicino serie LIVING INTERNATIONAL, con placca anodizzata color bronzo, composto da:

**Scala:**

- punti luce a tempo con pulsanti luminosi;
- plafoniere Prisma Superdelta Tondo 60W.

**Esterno:**

- interruttore crepuscolare;
- n° 3 plafoniere Prisma Superdelta Tondo 1x9W;
- n° 4 plafoniere Prisma Superdelta Tondo 2x9W.

**Parti comuni:**

- n° 1 quadro generale;
- n° 1 impianto citofonico con predisposizione al videocitofono;
- colonne montanti impianti elettrici;
- impianto di messa a terra con appositi dispersori ispezionabili;
- predisposizione impianto antenna TV compreso 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.

**17) ISOLAMENTI E COIBENTAZIONI**

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

**18) VERDE**

Le opere di giardinaggio si intendono escluse. Sono comprese le sole opere relative al livellamento ed alla sagomatura del terreno in pertinenza.

**F.LLI BARI S.r.l.**

**ACQUIRENTE**

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Le unità immobiliari verranno cedute sulla base delle condizioni particolari che seguono:

- a-** sottoposte a tutti i vincoli che riguardano la comunione degli immobili per i luoghi e gli impianti di competenza acquirente e proprietario in ragione dei millesimi assegnati e trascritti nell'atto di acquisto.
- b-** con riserva, da parte della venditrice, della facoltà di cedere, alle unità immobiliari in uso perpetuo e con obbligo di manutenzione a verde parte dell'area destinata a giardino limitatamente alla zona circostante l'edificio ed indicata in planimetria.
- c-** sono proprietà comuni i locali di ingresso, il vano scala, l'area cortilizia ed a giardino, per la parte non assegnata in uso alle singole proprietà;  
l'impianto elettrico a servizio dei locali precedentemente citati;  
l'impianto idrico di alimentazione dell'edificio;  
l'impianto dell'antenna televisiva;  
la cancellata e sottostante muretto di recinzione;  
gli allacciamenti alla rete pubblica dell'energia elettrica, telefonica e delle fognature;  
acqua, gas;  
le reti verticali ed orizzontali delle fognature/ventilazioni.
- d-** con diritto della venditrice di attraversare, secondo esigenze costruttive, con scarichi, condotti, canne fumarie, linee elettriche sottotraccia, ecc. le unità immobiliari compravendute.
- e-** con facoltà della venditrice di ultimare le opere di finitura dei luoghi di proprietà condominiale quando la maggior parte degli alloggi sarà occupata, al fine di limitare i danni che potrebbero arrecare durante il trasporto dei mobili e cose. Quanto sopra non dà diritto all'acquirente di dilazionare il pagamento della rata convenuta alla consegna degli alloggi ed il termine del saldo.
- f-** con la possibilità, da parte dell'acquirente, di chiedere varianti interne sia per materiali di finitura che per il diverso dimensionamento/distribuzione dei locali; varianti che dovranno essere comunque dalla venditrice accettate e che, comportando maggior o minori oneri, daranno luogo ad uno specifico compenso da definire contestualmente.

**F.LLI BARI S.r.l.**

**ACQUIRENTE**

Reggio Emilia, lì 19/06/2004