

**COMUNE DI REGGIO EMILIA
COSTRUZIONE DI N. 1 FABBRICATI DA
N. 5 APPARTAMENTI – N. 2 UFFICI – N. 2 VILLE A SCHIERA
VILLA MASONE – VIA ASSEVERATI**

**CAPITOLATO SPECIALE
N. 5 APPARTAMENTI E N. 2 UFFICI
NEL COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO
“CORTE MONTANARI”**

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

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

Trattasi di un complesso di tipo misto residenziale/commerciale con relative autorimesse 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, 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 44K controllato 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.

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

Nel fabbricato il solaio di copertura sarà a pareti e tavelloni con sovrastante massetto in cemento per la parte non prospiciente il fabbricato, mentre il cornicione sarà in legno impregnato con antitarlo, antimuffa ed idrorepellente tipo Bayer o similari, con colore a scelta della D.L. 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.

Le pareti divisorie fra gli appartamenti 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, compreso gli intonaci.

Lo zoccolo perimetrale sarà a faccia-vista eseguito con mattoni vecchi accoppiati all'interno con un blocco termolaterizio. Lo spessore finito del muro compreso dell'intonaco interno sarà di 33-35 circa.

5) MANTO DI COPERTURA

Sul solaio di copertura verrà posto un isolamento formato da un pannello di polistirene espanso/estruso (Dibisol) ad alta densità dello spessore di cm. 3 intervallato da appositi listelli per il sostegno delle lastre sottocoppo. A finitura del manto verrà posto a copertura uno strato singolo di coppi rossi.

6) IMPERMEABILIZZAZIONI

Sullo spicco delle murature come barriera contro la risalita dell'umidità verrà eseguita la posa in opera di una guaina tagliamuro dell'apposita larghezza.

Nei balconi/logge verrà posto in opera un doppio strato di guaina bituminosa saldata a fiamma su massetto realizzato in pendenza.

7) ISOLAMENTI E COIBENTAZIONI

Sia a piano terra che sui solai latero-cementizi verrà realizzato un massetto coibente leggero tipo dello spessore di circa 8 cm.

8) INTONACI

L'intonaco sia esterno che interno sarà realizzato con malta di calce idraulica premiscelata.

9) 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 Alphonatone).

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

10) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

1. Locali a scelta dell'acquirente:

Cucina e ripostigli:

- Pavimento in 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.
- Rivestimento in piastrelle di ceramica di prima scelta, di dimensioni 20x20/20x30 o similari, di marca nazionale altezza di mt. 1,80 nelle cucine su due lati contigui attrezzati. Prezzo d'acquisto del solo materiale ceramico, €/mq 10,00.
- Battiscopa in legno ramino mordenzato chiaro, altezza mm 75, spessore mm 10, posato a collante e chiodi, per locali interni nelle pareti non rivestite;

Bagno:

- Pavimento in 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.
- Rivestimento in piastrelle di ceramica di prima scelta, di dimensioni 20x20/20x30 o similari, di marca nazionale altezza di mt. 2,20

Pranzo-Soggiorno, camere da letto e disimpegno notte:

- Pavimento in 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.
- Battiscopa in legno ramino mordenzato chiaro, altezza mm 75, spessore mm 10, posato a collante e chiodi, per locali interni nelle pareti non rivestite;

2. Locali a scelta della ditta venditrice:

Scala comune:

Il pavimento dell'atrio di ingresso, le soglie di ingresso degli alloggi, i gradini delle scale ed i pianerottoli saranno in granito, già levigato e lucidato, tipo "Serizzo o Rosa Sardo", oppure in cemento. Il battiscopa sarà dello stesso materiale scelto per la realizzazione dei pavimenti.

Autorimesse:

I pavimenti e il relativo battiscopa delle autorimesse saranno in gres di dimensioni 10x20/12x24.

Balconi:

I pavimenti e il relativo battiscopa dei balconi saranno in gres di dimensioni 20x20/12x24.

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.

11) FOGNATURA

Gli scarichi verticali saranno costituiti da condotti in polietilene Peh (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 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.

12) 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.

In alternativa a scelta della venditrice i davanzali potrebbero essere realizzati con un mattoncino vecchio posto di coltello con sovrastante lastra di marmo tipo botticino o trani.

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.

13) 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.

14) OPERE IN FERRO

Le ringhiere delle scale e i parapetti dei balconi saranno eseguite in ferro a disegno semplice a scelta della ditta venditrice, 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.

Le porte delle autorimesse predisposte per essere successivamente automatizzate saranno in acciaio zincato 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.

15) SERRAMENTI INTERNI

I portoncini d'ingresso agli appartamenti 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 sia all'interno che all'esterno.

Le porte interne unificate, saranno ad anta cieca liscia tamburata in noce nazionale con serratura tipo Patent e maniglia tipo Milena ottone lucido.

16) 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 per finestre e porte balcone sono in legno di Abete o Okumé mordenzato tinto noce o verde di 1^ scelta (a scelta della venditrice).

17) 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 INTERNI ADDUZIONE GAS

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

IMPIANTI IDROSANITARI

Le cucine, i cucinotti e gli angoli cottura saranno completi di:

- Attacco acqua calda e fredda per lavello cucina;
- n. 2 rubinetti di arresto per il sezionamento dell'acqua calda e fredda;

Il bagno principale sara' completo di:

- piatto doccia, di dimensioni 72x72 modello Naviglio della Pozzi-Ginori con miscelatore monocomando modello GS Millenium dotato di asta saliscendi e soffione regolabile a più velocità oppure in alternativa dove possibile vasca in acciaio smaltato bianco marca Ariston tipo pesante, dimensioni 170x70, completa di gruppo miscelatore GS Millenium , con doccia a telefono e salterello;
- vaso all'inglese di colore bianco modello Ydra della Pozzi-Ginori, o similare, completo di sedile e cassetta di scarico esterna a zaino.
- 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;
- attacco acqua fredda per lavatrice completo di sifone e rubinetto portagomma;
- n. 2 rubinetti di arresto per il sezionamento dell'acqua calda e fredda;

L'eventuale secondo bagno sara' completo di:

- piatto doccia, di dimensioni 72x72 modello Naviglio della Pozzi-Ginori con miscelatore monocomando modello GS Millenium dotato di asta saliscendi e soffione regolabile a più velocità
-
- vaso all'inglese di colore bianco modello Ydra della Pozzi-Ginori, o similare, completo di sedile e cassetta di scarico esterna a zaino.
- 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;
- n. 2 rubinetti di arresto per il sezionamento dell'acqua calda e fredda;

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Gli appartamenti saranno dotati di impianto di riscaldamento autonomo a circolazione forzata, completo di caldaie 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.

I radiatori saranno a piastra in acciaio della Irsap modello Tesi o similare, collegati al modul, saranno installati su mensole a tassello idonee e 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.

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

18) IMPIANTO ELETTRICO

IMPIANTO ELETTRICO PER ALLOGGI:

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, nei locali abitabili e a vista nei garage, cantine e spazio manovra, con apparecchiature marca BTicino serie Magic con placca anodizzata.

Cucinotto o cucina:

- n° 1 punti luce interrotti;
- n° 2 prese da 10 A (frigorifero e di servizio);
- n° 1 prese da 10/16 A (piano di lavoro);
- n° 2 prese da 10/16 A con interruttore bipolare (forno e lavastoviglie);
- n° 1 punto allaccio cappa;
- n° 1 punto allaccio caldaia con interruttore bipolare.

Soggiorno:

- n° 2 punti luce invertiti;
- n° 3 prese da 10 A;
- n° 1 presa TV (solo tubazione e scatola vuota);
- n° 1 presa telefonica (solo tubazione e scatola vuota);
- n° 1 punto chiamata porta con suoneria;
- n° 1 predisposizione termostato ambiente;
- n° 1 termostato ambiente meccanico manuale;
- n° 1 citofono.

Camera matrimoniale 1:

- n° 1 punto luce invertito;
- n° 3 prese da 10 A;
- n° 1 presa TV (solo tubazione e scatola vuota);
- n° 1 presa telefonica (solo tubazione e scatola vuota);

Camera matrimoniale 2 (se esistente):

- n° 1 punto luce invertito;
- n° 3 prese da 10 A;
- n° 1 presa TV (solo tubazione e scatola vuota);

Camera singola (se esistente):

- n° 1 punto luce deviato;
- n° 2 prese da 10 A;
- n° 1 presa TV (solo tubazione e scatola vuota);

Disimpegno:

- n° 1 punto luce invertito;

Bagno:

- n° 2 punti luce interrotti;
- n° 1 presa da 10 A;
- n° 1 prese da 10/16 A con interruttore bipolare.

Loggia (se esistente):

- n° 1 punto luce interrotto;
- n° 1 presa da 10 A IP55;
- n° 1 plafoniera Prisma Delta Tondo 60W.

Garage singolo (se esistente):

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

Garage doppio (se esistente):

- n° 2 punto luce interrotti o devianti (nel caso di n.2 accessi);
- n° 1 presa da 10 A;
- n° 1 predisposizione automazione bascula

Cantina (se esistente):

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

IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIALE

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

Scala:

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

Esterno:

- interruttore crepuscolare;
- illuminazione esterna a discrezione dell'impresa venditrice.

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 tipo terrestre e satellitare, comprendente di n. 1 palo D.70 H=2m, n. 1 conversa in gomma, n. 2 staffe in ferro di fissaggio;

19) VERDE PRIVATO

Le opere di giardinaggio si intendono escluse. Sono comprese le sole opere relative al livellamento ed alla sagomatura del terreno in pertinenza e le piante previste nel progetto concessionato dal Comune di Reggio Emilia.

20) RECINZIONI

Le recinzioni saranno eseguite come concordato con l'Amministrazione Comunale e le scelte tipologiche saranno a scelta della venditrice.

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