

**COMUNE DI CADELBOSCO DI SOPRA**

---

**CORTE SAN VALENTINO**

**COSTRUZIONE DI OTTO UNITA'  
RESIDENZIALI A SCHIERA**



***DIMORE srl***  
*costruzioni di pregio*



Aggiornamento 13-03-2003

Vietata la riproduzione e l'uso non autorizzato ai sensi di Legge

---

L'intervento oggetto del presente capitolato è costituito da otto unità residenziali con tipologia a schiera, suddivise in due corpi di fabbrica.

Ogni villetta gode di assoluta indipendenza e dispone di un ampio giardino.

L'area interessata dall'intervento è ubicata nel Comune di Cadelbosco di Sopra, provincia di Reggio Emilia, all'interno del P.P.4.

Tale terreno è individuato nel vigente PRG del Comune di Cadelbosco di Sopra a "zona omogenea di tipo C di espansione soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa Privata n° 4" con destinazione residenziale.

La descrizione delle opere riportata nel presente capitolato si intende semplicemente schematica con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali delle strutture e le caratteristiche degli alloggi.

In sede di progettazione esecutiva delle opere potranno essere apportate varianti o modifiche nelle soluzioni strutturali e nelle scelte dei materiali indicati nella presente descrizione ogni qualvolta la Direzione Lavori lo ritenga necessario, sempre comunque per una migliore condotta dei lavori e per il raggiungimento di un risultato finale corretto e qualitativamente valido.

La presente descrizione, per quanto concerne le strutture, le murature, gli isolamenti termici, le impermeabilizzazioni, gli impianti tecnici e quant'altro, prevede l'utilizzo delle più recenti e valide soluzioni tecnologiche in materia.

## **ONERI A CARICO SOCIETA' VENDITRICE**

Spese per opere di urbanizzazione all'interno del lotto, spese per la progettazione, la direzione dei lavori, calcoli strutturali e collaudi finali degli edifici, tutte le opere edili necessarie per gli allacciamenti alle pubbliche utenze.

Restano escluse e pertanto a carico della parte promittente acquirente, le denunce catastali, i contributi relativi agli allacciamenti, i contratti delle utenze ENEL, AGAC e TELECOM, l'impianto antenna televisiva e tutte le tasse e/o oneri al momento non prevedibili.

### **1. FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI**

- 1.1. Lo scavo di sbancamento ed in sezione obbligata, realizzato tramite mezzo meccanico avrà la profondità necessaria a raggiungere terreno idoneo per far luogo a getti di sottofondazione e/o fondazione;
- 1.2. Le fondazioni saranno del tipo diretto, in cemento armato, dimensionate in relazione alla portata del terreno e secondo calcoli statici;
- 1.3. I calcestruzzi saranno della classe Rbk 250 per le fondazioni armate e Rbk 300 per le strutture in elevazione;
- 1.4. L'acciaio per c.a. sarà del tipo Feb 44K controllato, lavorato e sagomato come dai disegni strutturali;
- 1.5. Formazione paramento a "facciavista" nella struttura in c.a. (cordolino perimetrale fuori terra e architrave portico) eseguito con pannelli nuovi corredati dagli appositi smussi;

1.6. Formazione di solai in struttura latero-cementizia, completi di caldana collaborante dello spessore di cm 4 armata con rete elettrosaldata; sovraccarico accidentale utile per piani di abitazione Kg /mq 200, balconi e scale Kg/mq 400;

1.7. Solaio di copertura ventilato 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, con cornicione in c.a. faccia-vista. 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 4, controlistello di abete per la ventilazione, tavolato in assito di abete grezzo e successiva lastra sottocoppo di colore rosso con sovrastante coppo rosso.

1.8. La struttura sarà prevalentemente in muratura portante, con inserimento di travi e pilastri in c.a. in opera ad esclusione della copertura in legno come sopra descritta.

## **2. SCALE**

2.1. Formazione di solette per rampe e pianerottoli della scala in calcestruzzo Rbk 300, complete di armatura in acciaio e falso gradino.

## **3. MURATURE E TRAMEZZE**

3.1. Murature perimetrali in blocchi di laterizio alveolato portante da intonacare (sp. cm 30) o, ove prevista la finitura esterna in mattoni facciavista "tipo a mano" "Pica" o similare, costituita da blocco valigia cm 20 più mattone cm 12.

3.2. Murature di spina interne, in blocchi di laterizio alveolato portante da intonacare (sp. cm 25).

3.3. Pareti interne divisorie in forati dimensioni cm 25 x 25 x 8.

## **4. IMPERMEABILIZZAZIONI**

4.1. Impermeabilizzante con guaina tagliamuro sullo spiccato delle murature come barriera contro la risalita dell'umidità.

4.2. Manto per l'impermeabilizzazione delle logge realizzato con doppia guaina bituminosa saldata a fiamma su massetto in pendenza.

## **5. VESPAI – SOTTOFONDI - ISOLAMENTI**

5.1. Vespaio realizzato in ghiaia vagliata per sottofondi e riempimenti, spessore cm 30 circa.

5.2. Battuto in calcestruzzo armato con rete al piano terra spessore cm 10.

5.3. Massetto in conglomerato cementizio alleggerito e granulato di polistirolo espanso di spessore cm 7 circa.

## **6. INTONACI**

6.1. Intonaco per esterni ed interni con malta di calce idraulica.

## **7. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

7.1. Formazione pavimentazioni esterne ed interne per porticati, logge, marciapiedi e autorimesse in gres o klinker di I° scelta, formato 10x20, 20x20 o 25x25 posa ortogonale, non fugata (prezzo di listino € 15,00);

7.2. Formazione di pavimentazioni interne nei locali al piano terra e primo con ceramica monocottura di I scelta, formato cm. 25x25 o 30x30, posa ortogonale, non fugata (prezzo di listino € 15,00);

7.3. Battiscopa in legno ramino mordenzato chiaro, altezza mm 75, spessore mm 10, posato a collante e chiodi, per locali interni;

7.4. Battiscopa in ceramica, gres o klinker per autorimessa, loggia e portico;

7.5. Rivestimenti nei locali cucina e bagni, realizzati in ceramica di I scelta formato 20x20. I rivestimenti dei bagni avranno altezza di ml 2,20 circa su tutte le pareti, l'angolo cottura sarà rivestito su di un lato per una altezza di ml 1,80 (prezzo di listino € 15,00);

7.6. Rivestimento scala interna (pedata,alzata e pianerottoli) in lastre di granito Rosa Beta, compreso battiscopa del medesimo materiale.

## **8. OPERE IN PIETRA NATURALE E DI CEMENTO**

8.1. Davanzali in cemento e graniglia di spessore cm 6/7, con gocciolatoio e battuta.

8.2. Soglie in cemento e graniglia spessore cm 4/5.

## **9. OPERE DA PITTORE**

9.1. Tinteggio a tempera per interni colore bianco.

9.2. Tinteggio al quarzo per esterni colore a scelta della D.L.

## **10. OPERE IN FERRO**

10.1. Porta tagliafuoco di collegamento alla autorimessa.

10.2. Bascula autorimessa, in ferro zincato, rivestita esternamente in doghe di legno colore a scelta della DL.

10.3. Formazione di parapetti a protezione balconi in elementi metallici, zincati e verniciati, disegno a scelta della D.L.

10.4. Formazione di parapetti scala in elementi metallici verniciati, a disegno semplice.

## **11. PORTE E SERRAMENTI**

- 11.1. Portoncino di ingresso blindato con finitura esterna tipo noce tinto.
- 11.2. Finestre e portefinestre ad ante apribili in legno, compreso scuro esterno, in pino di Svezia, vetrocamera 4/9/4, verniciatura impregnante a base d'acqua;
- 11.3. Porte interne tamburate cieche, dim. cm. 70/80x210, rivestite in Noce Tanganica, spessore di mm. 45, cerniere, maniglia e serratura in ottone lucido.

## **12. IMPIANTI**

- 12.1. Impianto di riscaldamento autonomo formato da radiatori in acciaio della Irsap, caldaia murale tipo Immergas con produzione di acqua calda sanitaria posta a pensile, tubazioni a pavimento sottotraccia in rame rivestito, collettore complanare (Modul) su ogni piano.
- 12.2. Impianto idrico - igienico - sanitario eseguito con tubazioni in pvc "Geberit". I sanitari saranno di marca "POZZI GINORI serie YDRA o similari". I piatti doccia saranno di marca "POZZI GINORI serie NILO o similari". Le rubinetterie saranno di marca "GROHE serie EUROSTYLE o similari".

### **12.2.1. Bagno piano terra**

- un lavabo in porcellana vetrificata con colonna e miscelatore monocomando in appoggio.
- un wc in porcellana vetrificata completo di cassetta da incasso Geberit da lt. 12 con comando a pulsante e coperchio in plastica bianca.
- un bidet in porcellana vetrificata completo di miscelatore monocomando in appoggio.
- una doccia cm 70x70 completo di miscelatore monocomando ad incasso e saliscendi ad un getto.
- un attacco lavatrice.

### **12.2.2. Bagno piano primo**

- un lavabo in porcellana vetrificata con colonna e miscelatore monocomando in appoggio.
- un wc in porcellana vetrificata completo di cassetta da incasso Geberit da lt. 12 con comando a pulsante e coperchio in plastica bianca.
- un bidet in porcellana vetrificata completo di miscelatore monocomando in appoggio.
- una doccia cm 70x70 completo di miscelatore monocomando ad incasso e saliscendi ad un getto.

### **12.2.3. Cucina**

- un attacco lavello con scarico in plastica
- un attacco lavastoviglie con scarico a parete.

12.3 Impianto elettrico con apparecchiature di comando della ditta BTicino serie Magic o similari, realizzato sottotraccia, completo di conduttori delle sezioni prescritte dalle norme CEI, comprendente la formazione delle tracce e loro chiusura, la muratura delle scatole, e tutto quanto necessario per una completa esecuzione.

**12.3.1 Autorimessa**

- 1 punto luce deviato (comandato da due punti);
- 1 punto luce derivato (aggiunto in parallelo);
- 1 punto presa 10 A;
- predisposizione scatola automazione bascula.

**12.3.2 Bagno piano terra**

- 1 punto luce interrotto specchio (comandato da un punto);
- 1 punto luce interrotto (comandato da un punto);
- 1 punto presa 10 A;
- 1 punto presa 10 A - 16A con interruttore bipolare;
- 1 pulsante allarme bagno.

**12.3.3 Taverna**

- Chiamata esterno porta con suoneria;
- 1 punto luce invertito (comandato da tre punti);
- 3 punto presa 10 A;
- 1 predisposizione presa TV (solo scatola vuota);
- 1 predisposizione presa telefono (solo scatola vuota);
- 1 cronotermostato manuale.

**12.3.4 Pranzo-soggiorno cottura**

- 1 punto luce deviato (comandato da due punti);
- 3 punto presa 10 A;
- 3 punto presa 10 A - 16A con interruttore bipolare;
- 1 allaccio cappa cucina;
- 1 allaccio caldaia con bipolare;
- 1 predisposizione presa TV (solo scatola vuota).

**12.3.5 Disimpegno piano terra**

- 1 punto luce deviato (comandato da due punti).

**12.3.6 Scala piano terra-piano primo**

- 1 punto luce deviato (comandato da due punti);
- 1 punto luce derivato (aggiunto in parallelo).

**12.3.7 Disimpegno piano primo**

- 1 punto luce a relais (comandato da quattro punti);
- 1 punto presa 10 A;
- 1 predisposizione termostato ambiente.

**12.3.8 Camera da letto**

- 1 punto luce invertito (comandato da tre punti);
- 3 punto presa 10 A;

- 1 predisposizione presa TV (solo scatola vuota);
- 1 predisposizione presa telefono (solo scatola vuota).

#### **12.3.9 Sottotetto**

- 1 punto luce invertito (comandato da tre punti);
- 3 punto presa 10 A;
- 1 predisposizione presa TV (solo scatola vuota);
- 1 predisposizione presa telefono (solo scatola vuota).

#### **12.3.10 Sottotetto**

- 1 punto luce deviato (comandato da due punti);
- 3 punto presa 10 A;
- 1 predisposizione presa TV (solo scatola vuota);
- 1 predisposizione presa telefono (solo scatola vuota).

#### **12.3.11 Bagno piano primo**

- 1 punto luce interrotto specchio (comandato da un punto);
- 1 punto luce interrotto (comandato da un punto);
- 1 punto presa 10 A;
- 1 pulsante allarme bagno.

#### **12.3.12 Terrazzo**

- 1 punto luce interrotto (comandato da un punto);
- 1 punto presa 10A IP55.

#### **12.3.13 Portico**

- 1 punto luce interrotto (comandato da un punto);
- 1 punto presa 10A IP55.

#### **12.3.14 Illuminazione esterna**

- 1 punto luce in area cortiliva esterna;
- 1 interruttore crepuscolare con sonda.

#### **12.3.15 Montanti, dorsali e quadri**

- Dorsale da contatore ENEL;
- Montante telefonica (solo tubazione vuota);
- Montante Tv (solo tubazione vuota);
- Montante citofonica predisposta per videocitofono;
- Montante distribuzione alloggio;
- Quadro di sezionamento in vano ENEL;
- Quadro generale alloggio (4 interruttori automatici, 1 differenziale generale);
- Impianto di terra;
- Predisposizione automazione cancello carraio;
- Predisposizione automazione bascula;

L'unità inoltre sarà dotata di un citofono con apriporta e apricancello e suoneria all'ingresso.

Le tubazioni ed i relativi percorsi saranno conformi alle prescrizioni ed alle normative vigenti.

- 12.4 Impianto a gas e distribuzione interna con partenza dalla cassetta contatore, predisposta nel luogo più idoneo o suggerito dagli organi competenti, fino agli attacchi cucina e caldaia, opportunamente isolata.

### **13. COLONNE DI SCARICO – CANNE - FOGNE**

- 13.1. Scarichi in p.v.c. nei locali ad uso bagno e cucina tipo “Geberit” o similari di sezione idonea.  
Nella cucina sarà montata canna in Pvc di apposita sezione per l’esalazione della cappa e canna fumaria in acciaio inox opportunamente coibentata per caldaia riscaldamento.

### **14. OPERE IN LATTONERIA**

- 14.1. Pluviali in rame, sostegni, collarini, raccordi e pezzi speciali diametro mm 100;
- 14.2. Scossaline e/o copertine in rame sviluppo cm 50;
- 14.3. Converse in rame;
- 14.4. Canali di gronda in rame sviluppo cm 50;

### **15. OPERE ESTERNE**

- 15.1. Formazione di fognature per smaltimento acque bianche e nere in Pvc di adeguata sezione e spessore, il tutto corredato di pozzetti di ispezione, sifoni, pezzi speciali e quanto altro occorra per dare l'opera finita, ivi compreso l'allacciamento al collettore principale esistente sulla strada di lottizzazione;
- 15.2. Formazione di opportune canalizzazioni in tubo Pvc di adeguata sezione, corredate di pozzetti ispezionabili ove necessita, per passaggi cavi elettrici, telefonici, televisivi, ecc;
- 15.3. Formazione di muretti di confine di altezze adeguate, eseguite in cls tipo Rbk 250, spessore cm 20, corredate di armatura in acciaio;
- 15.4. Formazione di pavimentazione zona accesso alle autorimesse e pedonale in autobloccante di cls a scelta della D.L;
- 15.5. Le cancellate ed il cancello carraio e pedonale, saranno eseguiti in ferro zincato a disegno semplice.
- 15.6. Fornitura e posa di rete metallica plastificata altezza cm 150, a protezione muretto di confine tra le singole unità e tra lotti adiacenti.

- 15.7. Fornitura e posa di cassette prefabbricate per contatori Enel e Gas opportunamente posizionate ove richiesto.
- 15.8. L'apertura dei cancelli pedonali sarà di tipo elettrico mentre il cancello carraio sarà manuale con la predisposizione ad essere automatizzato.
- 15.9. Sistemazione delle aree verdi consistente nella livellazione della terra.
- 15.10. Ciascun percorso pedonale privato sarà dotato di un punto luce compresa lampada su paletto.

## **16. CONDIZIONI GENERALI**

La direzione lavori si riserva il diritto di apportare, in sede esecutiva, tutte quelle modifiche e varianti che riterrà opportune o che si rendessero necessarie per risolvere nel modo migliore eventuali problemi di carattere strutturale, architettonico, impiantistico e di finitura, senza variazioni di alcun tipo del valore dell'immobile.