

**COMUNE DI REGGIO EMILIA
COSTRUZIONE DI N. 3 FABBRICATI DA N. 8 ALLOGGI
VILLA BAGNO – VIA LASAGNI**

**CAPITOLATO SPECIALE
FABBRICATO “A-B-C”
COSTRUZIONE DI APPARTAMENTI
NEL COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO
“LA CORTE”**

PROPRIETA' : **B&B 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 : **ARCH. SANDRINI FURIO**

Trattasi di un complesso di tipo misto residenziale con relative autorimesse e aree di pertinenza in costruzione in via Lasagni a Villa Bagno 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.

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 verrà eseguito un vespaio di ghiaia vagliata per uno spessore di circa cm.30 e sovrastante massetto in c.a. armato con apposita rete elettrosaldada di spessore massimo di 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 saranno gettate con calcestruzzo 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 elettrosaldada 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 cemento armato a faccia-vista.

4) MURATURE-TAVOLATI-TAMPONAMENTI

La muratura perimetrale sarà mista, in parte a faccia vista con mattone tipo Bastonetto delle dimensioni di cm 25*12*7 e in parte 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, con interposta e relativa posa di pannello isolante dello spessore di 2 o 3 cm oppure saranno realizzate in termolaterizio dello spessore complessivo, compreso gli intonaci, di 22 cm.

I parapetti dei balconi saranno realizzati in muratura facciavista con sovrastante copertina in rame, in cemento o in cotto a protezione delle acque piovane.

5) MANTO DI COPERTURA

Sul solaio di copertura verrà posto un isolamento formato da un pannello di polistirene espanso ad alta densità dello spessore di cm. 3 accoppiato con una guaina ardesiata del peso di 4,5 kg/mq e dello spessore di mm. 3.

Il manto sarà eseguito con tegole laterizie portoghesi di colore rosso.

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 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 calco dello spessore di circa 8 cm.

Tra gli appartamenti posti al piano primo e quelli posti al piano secondo sarà interposto un isolante acustico.

L'isolamento acustico sarà realizzato anche tra le pareti divisorie delle unità poste allo stesso piano.

8) INTONACI

L'intonaco sia esterno sia interno sarà di tipo premiscelato.

9) TINTEGGI

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

Le pareti e i soffitti dei locali comuni, delle autorimesse e delle cantine saranno tinteggiati a perfetta copertura, con tempera di alta qualità, di colore bianco.

Le pareti del vano scala comune saranno tinteggiate con pittura lavabile ad alta resistenza con tinta a scelta della venditrice.

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

10) PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, BATTISCOPIA E SCALA INTERNA

I pavimenti interni saranno in piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato a scelta della venditrice, di dimensioni comprese tra 20x20 e 33x33, di prima scelta, di marca nazionale, posati accostati e a squadra con le pareti. Prezzo d'acquisto del solo materiale ceramico, €/mq 10,00.

I rivestimenti interni saranno in piastrelle di ceramica di prima scelta, di dimensioni comprese tra 20x20 e 20x30, di marca nazionale, per altezza di mt. 1,80 nel locale cottura o nel soggiorno-cucina su un lato attrezzato e di mt. 2,20 su tutto il perimetro nel bagno posati accostati e a squadra con le pareti. Prezzo d'acquisto del solo materiale ceramico, €/mq 10,00.

I battiscopa saranno in legno ramino mordenzato, altezza mm 75, spessore mm 10, posato a collante e chiodi, per tutti i locali interni nelle pareti non rivestite.

A scelta della ditta venditrice rimarranno i seguenti locali:

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" o materiale analogo scelto dalla venditrice.

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 o 12x24 .

Balconi:

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

Percorsi pedonali:

Il pavimento dei percorsi pedonali al piano terreno ed il marciapiede, saranno eseguiti con mattoncini autobloccanti, o materiale simile a scelta della ditta venditrice, delimitati da idonee cordonature in calcestruzzo di cemento vibrato (ove necessario) 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.

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

La ringhiera della scala condominiale sarà eseguita 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.

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

Il cancello pedonale sarà in ferro zincato a caldo e avrà lo stesso disegno del carrabile e sarà provvisto di serratura elettrica con comando al citofono.

15) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI ALLOGGI

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.

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 Pino di Svezia, Okumé o Abete mordenzato tinto noce a scelta della ditta venditrice.

Le eventuali porte all'interno dei garage saranno del tipo tagliafuoco ad un anta battente REI 90 con colorazione standard su entrambi i lati.

16) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI CONDOMINIALI

Le porte delle cantine saranno in lamiera zincata maniglia in pvc e serratura tipo Yale o similare dotate di alette di areazione.

La porta di ingresso del vano scala comune sarà in alluminio elettrocolorato dotato di elettroserratura, con pomolo esterno, maniglia interna e vetri come da normativa vigente. Colore e modello a scelta della ditta venditrice.

Il serramento del vano scala sarà in alluminio elettrocolorato dotato di vetri come da normativa vigente. Colore e modello a scelta della ditta venditrice.

17) IMPIANTI IDRO-TERMO-SANITARI

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

Le marche dei prodotti si intendono puramente indicative e saranno meglio definite in fase di elaborazione del progetto termotecnico fatto dalla Venditrice.

I contatori dell'acqua e del gas saranno posizionati dove richiesto dall'azienda AGAC.

IMPIANTO GAS METANO

L'impianto dovrà alimentare la caldaia e la cucina a gas, dotato di valvole di intercettazione come da normativa vigente.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Il locale cottura (o la zona cucina nel soggiorno) sarà completo di:

- Attacco acqua calda e fredda per lavello cucina;

Il bagno sarà completi di:

- piatto doccia, di dimensioni 72x90 o 80x80 della Pozzi-Ginori o similare con miscelatore monocomando modello GS Millenium o similare 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.
- bidet di colore bianco modello Ydra della Pozzi-Ginori, o similare, completo di miscelatore modello GS Millenium o similare con salterello;
- lavabo a colonna colore bianco modello Ydra con colonna della Pozzi-Ginori, o similare, completo di miscelatore GS Millenium o similare;
- rubinetti di arresto per il sezionamento dell'acqua calda e fredda;
- attacco acqua fredda per lavatrice completo di sifone e rubinetto portagomma;

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Gli appartamenti saranno dotati di impianto di riscaldamento autonomo a circolazione forzata, completi di caldaia pensile per esterni da incasso, con corpo in rame per installazione a parete per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria funzionante a gas metano, con camera stagna e tiraggio forzato, della Immergas o similare, vaso a membrana e valvola di sicurezza, posta nelle logge come indicato nel progetto esecutivo.

I prodotti della combustione saranno convogliati ai comignoli posti in copertura, mediante canne fumarie collettive.

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 ALLOGGIO

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, nonché 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.

Cottura (se esistente):

- n° 1 punti luce interrotto;
- 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° 2 punto allaccio (cappa e accensione fuochi);

Soggiorno-pranzo (se esistente):

- n° 1 punti 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);
- n° 1 punto chiamata porta con suoneria;
- n° 1 predisposizione termostato ambiente;
- n° 1 citofono.

Soggiorno-cucina (se esistente):

- n° 1 punti luce invertito;
- n° 1 punto luce interrotto;
- n° 4 prese da 10 A; (frigorifero e 3 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° 2 punto allaccio (cappa e accensione fuochi);
- 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 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);

Guardaroba (se esistente):

- n° 1 punto luce deviato;
- n° 2 prese da 10 A;

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. (lavatrice)

Loggia 1:

- n° 1 punto luce interrotto;
- n° 1 presa da 10 A IP55;
- n° 1 plafoniera Prisma Delta Tondo 60W o similare a scelta della ditta venditrice.
- n° 1 punto allaccio caldaia con interruttore bipolare;

Loggia 2 (se esistente):

- n° 1 punto luce interrotto;
- n° 1 plafoniera tipo Prisma Delta Tondo 60W o similare a scelta della ditta venditrice.

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° 1 punto luce interrotto (solo nel caso di n.1 accessi);
- n° 1 punto luce deviato (solo nel caso di n.2 accessi);
- n° 1 punto luce derivato
- n° 1 presa da 10 A;
- n° 1 predisposizione automazione bascula

Cantina:

- 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 a scelta della ditta venditrice.

Esterno:

- interruttore crepuscolare;
- illuminazione esterna a discrezione della ditta 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;
- automazione cancello carraio comune con dotazione di n. 1 telecomando.

19) VERDE CONDOMINIALE

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 lato via Lasagni saranno eseguite con muretti in cls della sez. di circa cm. 50*20 con sovrastante recinzione in ferro zincato a caldo con disegno simile a quello utilizzato per i cancelli pedonali e carraio.

La recinzione sugli altri tre lati saranno eseguite con muretti in cls della sez. di circa cm. 50*20 con sovrastante rete plastificata avente altezza indicativa pari a 100 cm.

B&B 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.

B&B S.r.l.

ACQUIRENTE

Reggio Emilia, lì _____