



*SITO IN VIA TRIESTE ANGOLO VIA GAVELLO*

iniziativa di:  
CMR IMMOBILIARE s.r.l.  
sede sociale: via A. Volta, 5 - 42100 Reggio Emilia  
R.E.A. 246823/RE - Numero Iscrizione Registro Imprese/Codice Fiscale: 02047690355

*Redatto in conformità a quanto stabilito dalla D. Lgs 122 del 20/06/2005 art.6 comma 1/D*

## *CAPITOLATO DI VENDITA*

Data creazione 02-02-04 – Rev. 0  
Modifica impianto riscald./raffresc. 15-04-04 – Rev. 1  
Cambio intestazione 12-04-11 – Rev. 2

Pagina 1 di 10



Sistema Qualità  
Certificato n. 50 100 2137

**impresa costruttrice:**

**COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO s.c.** Via G. Di Vittorio, 2 - Angolo Via Grandi, 1 • 42046 Reggiolo RE

**Sede Sociale:**

Tel. 0522 971521

Fax 0522 971818

E-mail: [cmr@ciemmerre.it](mailto:cmr@ciemmerre.it)

[www.ciemmerre.it](http://www.ciemmerre.it)

R.E.A. 9183/RE - Numero Iscrizione Registro Imprese/Codice Fiscale/Partita IVA: 00124610353

Iscrizione Albo Cooperative: A107726

**Sede di Coviolo RE**

Tel. 0522 382898

Fax 0522 792457

E-mail: [coviolo@ciemmerre.it](mailto:coviolo@ciemmerre.it)

**Sede di Castellarano RE**

Tel. 0536 850409

Fax 0536 858623

E-mail: [castellarano@ciemmerre.it](mailto:castellarano@ciemmerre.it)

*Là, in fondo, dove il “serpentone” del Borgo Lungo sembra concludere la sua corsa, sinuosa e tortuosa, e dove l’antica Tagliata riprende il suo dialogo con la campagna...*

*...là, verso est, dove termina lo sviluppo spontaneo delle borgate storiche di Reggiolo sorgerà MAXIMA, il nuovo centro direzionale, commerciale e residenziale: porta ideale e sontuosa che accoglie e ben dispone chi entra in Reggiolo da quella direzione.*

*MAXIMA è un momento d’incontro tra la gente, che si ferma per fare compere, o per prendere un caffè in compagnia, o per consultare uno dei tanti uffici che si insedieranno, o, semplicemente, per passeggiare, chiacchierando, con gli occhi illuminati dalle nuove vetrine che qui prenderanno vita.*

*MAXIMA, dunque, non è solo un nuovo insediamento urbano, è qualcosa di più, è una parte viva e pulsante del nostro Paese, che nasce oggi per dare nuova linfa vitale a tutta Reggiolo, in particolare a quella parte orientale, che, nonostante il notevole sviluppo edilizio degli ultimi anni, è rimasta fino ad oggi non servita da alcun tipo di esercizio commerciale.*

*MAXIMA DIREZIONALE è un’architettura dalla linea sobria e decisa; recupera, nei materiali, il “calore materico” della pietra antica, sposato, in maniera misurata ed equilibrata, ad altri materiali antichi, ma sempre moderni, come il ferro e il legno: il ferro usato per linee essenziali, verticali ed orizzontali, sarà verniciato con il colore solare per eccellenza, il giallo; mentre il legno, utilizzato per la completa struttura di copertura, sarà lavorato secondo le più moderne tecnologie specifiche: lamellare curvato per le travi principali e lineare per l’orditura secondaria, impregnato e verniciato per dare, come da miglior tradizione, un’immagine calda e accogliente.*

*arch. roberto rinaldi*

## INTRODUZIONE

L'intervento in oggetto riguarda uno degli stralci edificatori nell'area prospiciente il parco C. Mendez ed avrà destinazione commerciale-direzionale. L'area in oggetto è posta in borgo Trieste angolo via Gavello con destinazione commerciale, è classificata dal vigente P.R.G. come "Zona D2"-zona per insediamenti commerciali, e direzionale come dall'articolo 27B delle Norme Tecniche Attuative.

Il progetto si organizza in due blocchi edilizi a tre piani fuori terra, senza interrato, di cui se ne realizzerà una prima parte composta da negozi al piano terra (per complessive 4/8 unità cumulabili o frazionabili) e uffici ripartiti sui piani primo e secondo (per complessive 12-16 unità cumulabili o frazionabili).

Il fabbricato richiama nella tipologia gli aspetti salienti del fabbricato commerciale adiacente (nuova sede COOP NORDEST), presentando però linee più sobrie ed essenziali che complessivamente rendono uno stile più moderno all'intero fabbricato, caratterizzato soprattutto da ampi porticati e superfici finestrate, necessarie viste le destinazioni d'uso. I materiali impiegati sono quelli tipici della tradizione locale come il legno e l'intonaco, che in questo progetto trovano ampio uso, e materiali più moderni come i blocchi splittati a vista, il calcestruzzo a vista e il ferro.

Il piano terra sarà adibito ad attività commerciali, i cui locali disporranno dello spazio vendita con relativo ingresso e ampia vetrina sul fronte principale (nord), con locali di servizio e deposito sul lato opposto (sud); il piano primo e secondo sarà costituito da unità immobiliari con destinazione direzionale-ufficio, con affaccio principale sui fronti nord e sud, con possibilità di diverse soluzioni adottabili sia in termini di superfici che tipologiche, oltre che disporre, per quelli al piano secondo, di una zona sottotetto con altezza variabile, attrezzabile ad archivio. Infine tutte le unità sono dotate dei servizi igienico-sanitari necessari per la destinazione d'uso.

L'intervento dispone di un'ampia area parcheggi nella parte antistante il fronte nord del fabbricato, raggiungibile direttamente da Via Trieste, completata da camminamenti ciclopedonali che, oltre a permettere l'ingresso all'edificio, si collegano alla rete che verrà realizzata nell'intera urbanizzazione e che si collegherà con quelle dei quartieri adiacenti per completare un più ampio progetto di riordino del tessuto urbano intrapreso dall'Amministrazione Comunale.

L'intero fabbricato è ben visibile da via Trieste ed ai fini di mantenere l'integrità estetica della facciata principale verrà predisposto a ridosso della stessa un totem tridimensionale sul quale sarà possibile esporre le insegne degli esercizi commerciali e degli uffici che si insedieranno nell'edificio.

***Il complesso in oggetto sarà costruito secondo i dettami del progetto esecutivo e in base alla descrizione delle opere di seguito specificata.***

Data creazione	02-02-04 – Rev. 0
Modifica impianto riscald./raffresc.	15-04-04 – Rev. 1
Cambio intestazione	12-04-11 – Rev. 2

Pagina 3 di 10

## **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA**

### **1 - FONDAZIONI:**

saranno eseguite in calcestruzzo di cemento armato e non armato con dimensioni e profondità idonee alla natura del terreno ed alle sovrastanti strutture secondo i calcoli statici eseguiti da Ingegnere abilitato.

### **2 - STRUTTURE PORTANTI:**

la struttura portante sarà mista, in parte in cemento armato in opera ed in parte in muratura o con elementi prefabbricati in legno o ferro, il tutto secondo i calcoli eseguiti da Ingegnere abilitato.

### **3 - MURATURE:**

le murature perimetrali esterne saranno composte da blocchi in cemento di tipo splittato e liscio, posti in opera a vista con uno spessore di cm 20, intercapedine coibentata di materiale idoneo a scelta del D.L. e paramento interno in laterizio forato dello spessore di cm 12.

### **4 - I SOLAI:**

tutti i solai intermedi, escluso quello di copertura, saranno del tipo Bausta, di opportuno spessore ed atti a garantire un sovraccarico accidentale utile di 2000 N/m<sup>2</sup>, mentre sarà con portata di 1500 N/m<sup>2</sup> per il solaio di copertura che sarà a piano con leggere pendenze ricavate dalla coibentazione superficiale.

Per quanto riguarda il solaio di copertura sarà realizzato in legno lamellare con struttura ad arco, adatto a sopportare un sovraccarico accidentale utile di 1500 N/m<sup>2</sup>, così costituito:

- struttura principale costituita da travi curve in legno lamellare aventi altezza di circa cm. 70;
- struttura secondaria costituita da travetti aventi altezza di cm. 15/20 posti ad interasse di cm. 100;
- perlinato in abete battentato, piallato ed impregnato di spessore cm 2
- barriera vapore, isolante idoneo, doppia orditura di listelli per la creazione di alloggiamento isolante e ventilazione con sovrastante assito per il sostegno e l'ancoraggio del manto di copertura.

### **5 - COPERTURE:**

il manto di copertura sarà costituito da lamiere grecate in alluminio preverniciato fissate all'assito predisposto sulla struttura di copertura.

### **6 - LATTONERIE:**

i canali di gronda, le converse, le copertine ed i pluviali saranno delle opportune dimensioni ed eseguiti in lamiera di alluminio preverniciato.

### **7 - ISOLAMENTI E IMPERMEABILIZZAZIONI:**

la coibentazione termica della copertura sarà realizzata con un pannello di polistirene o similare a norma con la legge 10.

La coibentazione dei piani intermedi sarà assicurata da un getto di cemento alleggerito con perline di polistirolo o materiali equivalenti.

#### **8 - INTONACI ESTERNI:**

le pareti e soffitti esterni, dove previsto, saranno rivestiti mediante un intonaco premiscelato con malta a base di calce e cemento, superiormente rifinito con tinteggio al quarzo o similare del colore a scelta della Direzione Lavori.

#### **9 - SOGLIE E DAVANZALI:**

i davanzali delle finestre saranno in cemento e graniglia, levigati e lucidati nelle parti a vista, mentre le soglie delle porte e vetrine saranno realizzate in granito Rosa Porrino o similare.

#### **10 - CONTROSOFFITTI:**

saranno realizzati ai piani terra e primo con pannelli fibrominerali del tipo a scelta della Direzione Lavori, aventi dimensioni di cm. 60x60, con struttura di sostegno in profilati metallici preverniciati a vista nella parte inferiore e sorretti da un sistema di pendini fissati all'estradosso dei solai.

#### **11 - PARETI:**

le pareti divisorie interne ad ogni singola proprietà saranno eseguite con forati dello spessore di cm 7-8 al grezzo.

I paramenti divisorii fra le diverse unità immobiliari saranno eseguiti con doppia parete di laterizio con interposto un adeguato strato di materiale antisonoro.

#### **12 - SCALA:**

la scala sarà costruita in cemento armato, rivestita con alzate e pedate in granito Rosa Porrino o similare, mentre i pavimenti degli ingressi comuni, i pianerottoli ed i battiscopa saranno realizzati con mattonelle di granito gres levigato o in granito Rosa Porrino prelevigato. Le ringhiere dove necessarie saranno realizzate in ferro verniciato a semplice disegno.

#### **13 - ASCENSORE:**

l'edificio sarà servito da un ascensore del tipo automatico costruito ed installato secondo le regole di sicurezza previste dalla Direttiva Ascensori C.E. 95/16 e norme correlate.

#### **14 - INTONACI INTERNI:**

tutti i locali verranno intonacati con malta premiscelata a base gesso, fatta eccezione per i bagni, e locali di servizio che saranno intonacati con malta a base di calce e cemento tirata al civile.

#### **15 - PAVIMENTI:**

i pavimenti dei negozi al piano terra e degli uffici ai piani primo e secondo, saranno realizzati con mattonelle di gres porcellanato naturale di prima scelta nel formato di cm. 30x30, o similare, al prezzo d'acquisto di €10,00 il m<sup>2</sup>, posato a correre con fughe accostate.

I bagni e gli antibagni saranno pavimentati con materiale ceramico di prima scelta, del formato di cm 20x20, o similare, del prezzo d'acquisto di €10,00 il m<sup>2</sup>, posati a correre con fughe accostate.

## **16 - RIVESTIMENTI:**

su tutto il perimetro dei bagni per una altezza di m 2.40 sarà eseguito un rivestimento con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm 20x20 o 20x25 del prezzo d'acquisto di € 10,00 il m<sup>2</sup>, con esclusione dei decori e delle greche.

*NOTA BENE - Tutti i materiali di pavimentazione e rivestimento interni ai locali saranno da scegliere su campionario predisposto dalla venditrice.*

## **17 - BATTISCOPIA:**

in tutti i locali dove non sia presente rivestimento, è previsto il montaggio di uno zoccolino battiscopa in legno di essenza dura, dell'altezza di cm 6-7, tonalizzato noce o similare sul tipo delle porte interne.

## **18 - TINTEGGI INTERNI:**

tutti gli intonaci interni, non rivestiti in ceramica, saranno tinteggiati a tempera con colori tenui a scelta del cliente.

## **19 - PORTONCINO INGRESSO:**

i portoncini di accesso agli uffici del piano primo e a quelli del piano secondo che hanno accesso diretto dal vano scala, saranno del tipo blindato con chiusura di sicurezza, completi di cornici, di coprifili e con specchiatura interna ed esterna rivestita da pannelli in noce Tanganica o similare. Gli altri ingressi dei negozi al piano terra e ai restanti uffici del piano secondo saranno realizzati in alluminio ed inseriti all'interno della vetrina/vetrata, realizzata anch'essa con la stessa tipologia ma con specchiatura fissa, con serratura di sicurezza e specchiatura tamponata con vetro stratificato antisfondamento.

Il portoncino principale di accesso al vano scala e quelli di sbarco sul ballatoio al piano secondo, verrà realizzato con profili in alluminio anodizzato completo di elettroserratura, di vetri stratificati, di pompa per la chiusura automatica, di maniglioni e tutto quanto necessario al buon funzionamento.

In alluminio anodizzato con vetri stratificati saranno realizzate anche le vetrate dei vani scala, mentre quelle continue dei prospetti Est e Ovest, anch'esse in alluminio anodizzato, saranno completate con vetri stratificati termoisolanti da mm. 8/9+9/12+8/9 del tipo STOP-SOL.

## **20 - PORTE E SERRAMENTI:**

- a) verranno poste in opera le porte interne nei servizi della luce di cm. 80 x 210 con intelaiatura interna e tamburatura a nido d'ape, rivestimento esterno in compensato in noce Tanganica o similare dello spessore di mm. 4/5 per uno spessore totale lavorato di mm.45; saranno complete di lucidatura, tre cerniere in ottone tipo anuba, serratura tipo "PATENT" con maniglia in ottone, cassonetto a rivestimento del muro e coprifili;
- b) le vetrine fisse dei negozi al piano terra e le vetrate degli uffici del piano secondo, saranno realizzate in profilati di alluminio preverniciato del colore a scelta del Direttore dei Lavori; saranno complete di vetri stratificati di sicurezza da mm. 8/9+9/12+8/9, posti in opera con appositi listelli fermavetro.

- c) i restanti serramenti esterni saranno realizzati in profilati di alluminio preverniciato del colore a scelta del Direttore dei Lavori, apribili ad anta o a vasistas. Saranno completi dei necessari accessori e di vetri termoisolanti da mm.4+9/12+4 del tipo STOP-SOL solo sul lato Sud.

## **21 – IMPIANTO ELETTRICO:**

sarà realizzato a perfetta regola d'arte ed in conformità alle vigenti norme CEI.

L'impianto avrà una protezione "passiva" affidata al collegamento a massa delle parti metalliche normalmente non in tensione e comprendente i collegamenti equipotenziali, il polo di terra nelle prese ed il conduttore di terra nei centri luce ed una seconda protezione "attiva" affidata ad una centralina di protezione con interruttore differenziale facente funzione di generale.

La linea di alimentazione dell'impianto, dimensionata per fornitura ENEL da Kw. 3 o 4,5, partirà dal quadro contatori ubicato al piano terra e sarà protetta con interruttore differenziale; la centralina di protezione dell'unità sarà completa di trasformatore per i servizi a B.T. e di suoneria con ronzatore per chiamata esterno porta.

Verrà installato l'impianto di video citofono di servizio alle unità immobiliari del piano primo e secondo, escluso i negozi del piano terra, con un punto video ad ogni unità comprendente una stazione esterna con tastiera, luminosa di chiamata, coppia microfono-ricevitore, una stazione di alimentazione ed una stazione interna a muro, completa di pulsante apriporta e suoneria. Inoltre sarà montato un dispositivo di segnalazione apertura porta principale con azionamento manuale.

L'impianto prese T.V. sarà completo di palo antenna, canalizzazioni, prese TV, conduttori e alimentazione centralina, ma privo di antenna e centralina di amplificazione, che dovranno essere installate a cura e spese degli acquirenti.

L'impianto di derivazione telefonica e trasmissioni dati prevede la sola posa delle canalizzazioni vuote e delle scatole telefoniche secondo le istruzioni impartite dalla TELECOM.

L'impianto di messa a terra per la protezione contro le tensioni di contatto, al quale saranno collegati tutti i quadri, le armature metalliche ed ogni punto luce o presa, verrà realizzato con dispersori atti a garantire un corretto valore della resistenza di terra e con montante di terra e derivazioni di sezione in accordo con la norme vigenti .

***E' prevista la fornitura e posa delle sottodescritte apparecchiature elettriche in ciascuna unità immobiliare:***

**a – negozio:**

- 1 Pulsante con targa portanome all'esterno con suoneria interna;
- n. 1 centralino alloggio con interruttori salvavita per le varie linee elettriche;
- n. 1 punto presa telefonica;
- n. 1 punto presa per trasmissione dati (con cavi e frutti a carico dell'acquirente);
- n. 2 punti luce deviati;
- n. 2 punti presa bivalenti da 10/16A;
- n. 2 punti presa UNEL da 10/16A;
- n. 1 punto presa T.V.

**b – ufficio:**

- 1 Pulsante con targa portanome sul pianerottolo esterno con suoneria interna;
- n. 1 centralino alloggio con interruttori salvavita per le varie linee elettriche;
- n. 2 punti presa telefonica;
- n. 2 punti presa per trasmissione dati (con cavi e frutti a carico dell'acquirente);
- n. 2 punti luce deviati;
- n. 2 punti presa bivalenti da 10/16A;
- n. 2 punti presa UNEL da 10/16A;
- n. 1 punto presa T.V.

**c – disimpegno:**

- n. 1 punto luce deviato o invertito;

**d – deposito o archivio:**

- n. 1 punto luce interrotto;
- n. 1 punto presa bivalenti da 10/16A;

**e – antibagno:**

- n. 1 punto luce interrotto;

**f – bagno:**

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

**22 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO:**

nel rispetto delle normative vigenti in materia e con dimensionamenti ottenuti utilizzando i giusti parametri di calcolo, sarà realizzato un impianto di riscaldamento invernale autonomo per ogni unità immobiliare, con caldaia murale del tipo a tenuta, alimentata a gas metano di rete, rivestita da un mantello in lamiera smaltata e completa di ogni accessorio. Questa alimenterà l'impianto attraverso la rete di distribuzione in rame fino agli elementi scaldanti in ghisa o similare del tipo a piastra, posti in prevalenza sotto le finestre o nelle immediate vicinanze delle vetrate. La caldaia del tipo a doppio uso, produrrà anche l'acqua calda per le apparecchiature sanitarie.

Il raffrescamento avrà l'unità frigo del tipo a gas autonoma indipendente per ogni unità immobiliare, collocata indicativamente all'esterno nelle posizioni indicate dalle cartelle di vendita, che alimenterà split interni a parete nella misura e secondo le prescrizioni derivanti dal pregetto dell'impianto.



La regolazione della temperature interna nel periodo invernale sarà controllata mediante l'installazione di cronotermostato con la possibilità di programmi per gestire le temperature nell'arco della giornata e nei diversi giorni della settimana.

La regolazione della temperature interna nel periodo estivo sarà possibile effettuarla agendo direttamente sul pannello di controllo dello split interno mediante radiocomando in dotazione.

### **23 - IMPIANTO IGIENICO SANITARIO:**

l'impianto igienico sanitario comprenderà tutte le tubazioni dell'acqua fredda e quelle dell'acqua calda in partenza dalla caldaia sino ai singoli punti di erogazione.

L'impianto comprenderà inoltre i necessari tubi in polietilene o polipropilene di raccordo di ciascun apparecchio igienico sanitario alla colonna di scarico. Saranno posti in opera i sottoelencati apparecchi igienico – sanitari:

- un lavabo in vetrochina con colonna “POZZI-GINORI” serie “SELNOVA” o similare di cm. 60x48, completo di gruppo miscelatore cromato “ZUCCHETTI” serie “ Z70” o similare, piletta di scarico con tappo a saltarello, mensoline, flessibili e sifone da 1.
- un vaso a sedere in vetrochina “POZZI GINORI” serie “SELNOVA” o similare completo di sedile in plastica con coperchio bianco, cassetta di cacciata a zaino tipo “CARIBA” e scendente con tubo di raccordo cromato.
- un bidet in vetrochina “POZZI GINORI” serie “SELNOVA” o similare, completo di gruppo di miscela “ZUCCHETTI” serie Z70 o similare con piletta di scarico con tappo a saltarello, sifone ad S e flessibili.

**Resteranno a carico degli utenti la richiesta e gli oneri relativi ai contatori individuali e alle potenze utilizzate.**

### **24 - FOGNATURA:**

la rete fognante esterna del fabbricato, distinta per le acque bianche e nere, sarà realizzata mediante tubi in P.V.C. posti in opera con le necessarie pendenze e completi dei necessari pozzetti di ispezione e di raccolta delle acque meteoriche delle aree cortilive come da progetto. Le reti verranno allacciate alla fognatura pubblica nei punti e con le modalità indicate dagli Uffici Comunali competenti.

### **25 – MARCIAPIEDI E PAVIMENTAZIONI ESTERNE:**

i porticati, i ballatoi, i marciapiedi ed i vialetti pedonali, dove previsti, verranno pavimentati con materiale ceramico per esterni o klinker di prima scelta, del formato di cm 10x20, o similare, a scelta della D.L., posati a correre.

### **NOTA BENE**

**Tutte le opere sopra citate, e quelle non espresse saranno eseguite secondo la buona tecnica edilizia.**

**Le varianti che gli acquirenti volessero apportare alle unità immobiliari acquistate, saranno consentite solo per le opere e rifiniture dell'unità immobiliare, ma non all'esterno.**

**Per variante si intende la sostituzione di materiali previsti, con altri materiali di gusto di ogni acquirente.**

**Dette varianti saranno rese attuabili a sola condizione di concordare preventivamente la maggiore o minore spesa con firma e controfirma delle parti.**

**L'entità della spesa, sarà interamente pagata alla consegna degli immobili.**