



**"MAESTRALE 4"**  
**PALAZZINA A 12 ALLOGGI**  
**NELLA NUOVA LOTTIZZAZIONE TRA V. ROMA EV. 1° MAGGIO**  
**A ROLO**  
**CAPITOLATO DI VENDITA**

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

Data di creazione 31 marzo 2006 - CM06043

Pagina 1 di 13



Sistema Qualità  
Certificato n. 50 100 2137

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)

**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)

R.E.A. 9183/RE - Numero Iscrizione Registro Imprese/Codice Fiscale/Partita IVA: 00124610353  
Iscrizione Albo Cooperative: A107726

## INTRODUZIONE

Il progetto è relativo alla costruzione di n. 1 edificio residenziale all'interno del lotto 1 nella lottizzazione denominata "Ex area Mazzali" tra Via Roma e Via 1° Maggio soggetta a Piano Urbanistico di Attuazione a scopo residenziale.

Si propone di realizzare una palazzina sviluppata su quattro piani fuori terra, per un totale di 12 alloggi di varie tipologie.



I prospetti sono caratterizzati da ampie parti intonacate dominate da lesene verticali tinteggiate a tutta altezza che marcano e qualificano gli angoli dell'edificio oltre che da cornici marcapiano tinteggiate che accompagnano la sagoma delle logge.

La superficie dei lotti, non coperta dai fabbricati, si compone di parti a verde condominiale e zone pavimentate, adibite ad accessi carrai e pedonali.

Da un punto di vista distributivo il fabbricato presenta il piano terra interamente destinato a locali di servizio ed in particolare ad autorimesse.

L'ampio ingresso disimpegna il centrale vano scala nel quale è ricavato l'ascensore atto a garantire la fruizione anche da parte di persone con ridotta capacità motoria.

Il tutto sarà realizzato con materiali di prima qualità, secondo le migliori regole del buon costruire, per conferire all'intervento un'immagine moderna e raffinata.

## DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

### 1 - FONDAZIONI:

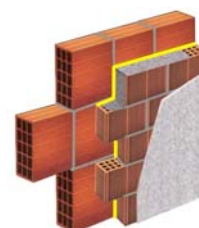
Saranno eseguite in calcestruzzo di cemento armato e non armato con dimensioni e profondità idonee alla natura del terreno ed alle sovrastanti strutture secondo i calcoli statici eseguiti da Ingegnere abilitato.

### 2 - STRUTTURE PORTANTI:

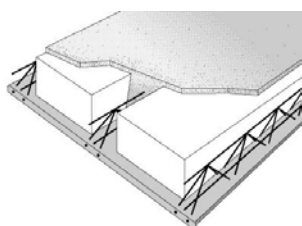
La struttura portante sarà eseguita con un telaio in cemento armato in opera secondo i calcoli eseguiti da Ingegnere abilitato in base alla normativa sismica esistente (D.M. 16/01/1996 «Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi"»)

### 3 - MURATURE:

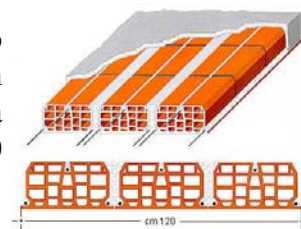
Al piano terra tutti i muri perimetrali esterni verranno eseguiti in cemento armato, mentre tutte le murature esterne ai piani superiori saranno realizzate con un paramento esterno di mattoni tipo doppio UNI dello spessore di cm 12, intercapedine coibentata con materiale idoneo a scelta della D.L. e da un paramento interno in laterizio dello spessore di cm. 12.



### 4 - I SOLAI:



I solai delle zone destinate ad autorimesse saranno del tipo Bausta mentre i restanti solai saranno in laterizio e c.a. di opportuna altezza ed atti a garantire un sovraccarico accidentale utile di 2000 N/mq per i piani d'abitazione.



Il tetto sarà a più falde, con un solaio piano a struttura mista latero-cementizia, dimensionato per garantire un sovraccarico accidentale utile di 1500 N/m<sup>2</sup>, mentre le pendenze saranno formate con paretine e tavelloni.

### 5 - COPERTURE:

Il manto di copertura sarà costituito da tegole in cemento colorato o con materiali simili.



Lungo la linea di colmo del tetto verrà posto in opera un numero adeguato di punti sicuri di ancoraggio in acciaio inox, predisposti per il collegamento con una fune in acciaio inox, il tutto nel rispetto delle norme UNI EN 795.

### 6 - LATTONERIE:

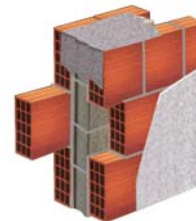
I canali di gronda, le converse, le copertine ed i pluviali saranno delle opportune dimensioni ed eseguiti in lamiera di rame spessore 6/10.

## **7 - COIBENTAZIONE ACUSTICA:**

Al fine di garantire un adeguato confort acustico a norma del D.P.C.M. 05/12/1997 saranno utilizzati i seguenti accorgimenti:

A) coibentazione di facciata: all'interno della muratura esterna non portante sarà posato un materassino in lana di vetro o materiale simile;

B) coibentazione delle pareti interne non portanti di separazione delle unità immobiliari: sarà assicurata dalla posa di un blocco di calcestruzzo isolante;



C) coibentazione da calpestio: al fine di ridurre la trasmissione del rumore da calpestio, sarà posizionato uno strato separatore in gomma o similare sotto il pavimento e sotto le pareti.

## **8 - ISOLAMENTI E IMPERMEABILIZZAZIONI:**

La coibentazione termica della copertura sarà realizzata, all'interno delle pareti e tavelloni con un pannello di polistirene o materiali equivalenti a norma con la legge 10/91, mentre l'estradosso del tavellonato, sarà impermeabilizzato mediante posa in opera di guaina bituminosa a giunti sovrapposti o soluzione similare.

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

L'impermeabilizzazione dei cordoli di fondazione sarà eseguita con guaina bituminosa o materiali simili.

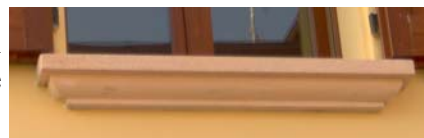
L'impermeabilizzazione dei balconi sarà eseguita mediante la posa in opera di una guaina bituminosa a giunti sovrapposti o soluzione similare.

## **9 - INTONACI ESTERNI:**

Le facciate esterne saranno rivestite mediante un intonaco premiscelato con malta a base di calce e cemento, superiormente rifinito con tinteggio con quarzo acrilico silossanico o similare del colore a scelta della Direzione Lavori, fatta eccezione per la muratura al piano terra realizzata in cemento a vista.

## **10 - SOGLIE E DAVANZALI:**

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



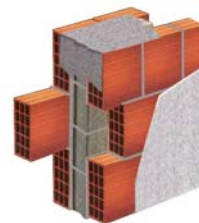
## **11 - PARAPETTI, LOGGE E BALCONI:**

I parapetti dei balconi saranno realizzati in muratura intonacata e tinteggiata, con sovrastante parapetto in profili di ferro zincato o verniciato a discrezione della D.L. a semplice disegno e dell'altezza regolamentare.

## **12 - PARETI:**

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

I paramenti divisorii non portanti fra le unità immobiliari saranno eseguiti con doppia parete di laterizio con interposto blocco in calcestruzzo isolante con funzione antisonora.



I paramenti divisorii tra il vano scala e le unità immobiliari saranno eseguiti con muratura in cemento armato rivestita sul lato abitato da una controparete in laterizio o completamente in laterizio dello spessore minimo di due teste nelle zone dove previsto.

Le divisorie delle cantine e dei garages anche se di proprietà diverse, saranno eseguite con semplice parete in blocchi di cemento a facciavista successivamente tinteggiate.

## **13 - SCALA:**

La scala sarà costruita in cemento armato, rivestita con alzate e pedate in granito Rosa Beta o similare, così come in granito Rosa saranno eseguiti i pavimenti degli ingressi comuni, i pianerottoli ed i battiscopa. Le ringhiere dove necessario saranno realizzate in ferro verniciato a semplice disegno di colore a scelta della D.L.



Il corrimano in legno duro tinto sarà fissato direttamente sulla parete in c.a. del vano ascensore.

La scala di accesso al sottotetto sarà del tipo rientrante a scomparsa da cm. 70x100.

## **14 - 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.



## **15 - INTONACI INTERNI:**

Tutti i locali d'abitazione verranno intonacati con malta premiscelata a base di calce e cemento tirata al civile.

## **16 - PAVIMENTI:**

Le autorimesse e le cantine saranno pavimentate con mattonelle di materiale ceramico o similare del prezzo netto di acquisto di € 6,00 il m<sup>2</sup>, posato a correre senza fughe.



Tutti i locali della zona giorno saranno pavimentati con mattonelle di ceramica monocottura di prima scelta nel formato di cm. 30x30, o similare, del prezzo netto di acquisto di € 9,30 il m<sup>2</sup>, posati a correre con fughe accostate.

Tutti i locali della zona notte saranno pavimentati in legno con listelli di Iroko, levigato e verniciato.



I bagni saranno pavimentati con materiale ceramico di prima scelta, del formato di cm. 20x20, o simile, del prezzo netto di acquisto di € 9,30 il m<sup>2</sup>, posati a correre con fughe accostate.

I balconi e le logge verranno pavimentati con mattonelle di materiale ceramico per esterni di prima scelta, del formato di cm. 10x20, o simile, del prezzo netto di acquisto di € 8,80 il m<sup>2</sup>, posati a correre.

### **17 - RIVESTIMENTI:**

Nelle cucine e nelle zone cottura sarà rivestita una sola parete più un risvolto, dove possibile, fino alla porta o alla finestra per un'altezza di ml. 1.60, con mattonelle di ceramica smaltata del formato di cm. 20x20 o 20x25 del prezzo netto di acquisto di € 9,30 il mq.

Su tutto il perimetro dei bagni per una altezza di ml. 2.40 sarà eseguito un rivestimento con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20x20 o 20x25 del prezzo netto di acquisto di € 8,30 il mq., con esclusione dei decori e delle greche.

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

### **18 - BATTISCOPIA:**

In tutti i locali della zona giorno e notte è previsto il montaggio di uno zoccolino battiscopa in legno di essenza dura, dell'altezza di cm. 6-7.

Nelle logge e nei balconi è prevista la posa di uno zoccolo in gres porcellanato o simile del tipo uguale al pavimento.

### **19 - TINTEGGI INTERNI:**

Tutti gli intonaci interni saranno tinteggiati a tempera con colori tenui a scelta del cliente.

### **20 - CANNE FUMARIE ED ESALATORI:**

Le canne fumarie per l'esalazione dei fumi prodotti dalla caldaia, saranno eseguite con materiali idonei e a norma di legge.

L'esalazione della cucina sarà assicurata da tubazioni del diametro opportuno.

### **21 - TELAI A VETRO:**

Le finestre e le porte finestre ad una o più ante saranno realizzate con telai in legno di Pino mordenzato, dello spessore nominale di mm. 55 circa, con vetri camera stratificati 4/9/3+3 per garantire, oltre all'isolamento termico, anche una buona coibenza acustica.

I telai in oggetto saranno completi di maniglia in ottone lucido tipo Ridanna o simile, e di zanzariera a scomparsa.



## **22 - IMPOSTE ESTERNE:**

Le imposte esterne delle finestre e delle portefinestre saranno realizzate con scuroni in legno di Pino mordenzato a doghe verticali con telaio avvitato.

## **23 - PORTONCINO INGRESSO:**

I portoncini di accesso agli alloggi saranno del tipo blindato con chiusura di sicurezza, completi di coprifili e con specchiatura interna ed esterna rivestita da pannelli in noce Tanganica al naturale o similare.



Il portoncino principale di accesso al fabbricato, verrà realizzato con profili in alluminio elettrocolore con vetri stratificati antisfondamento, completo di elettroserratura, di pompa per la chiusura automatica, di maniglioni e tutto quanto necessario al buon funzionamento.

## **24 - PORTONCINO AUTORIMESSA:**



Le autorimesse saranno dotate di una porta basculante a contrappesi composta internamente da montanti e traversi in ferro verniciato, rivestita esternamente con un pannello in okumè multistrato pantografato a doghe verticali e completa di serratura Yale.

## **25 - PORTE INTERNE:**

Le porte interne saranno eseguite con ante a doppia specchiatura dello spessore di mm. 40, in noce Tanganica o similare, complete di coprifili, cassonetti e di maniglie in ottone lucido tipo Milena o similari.

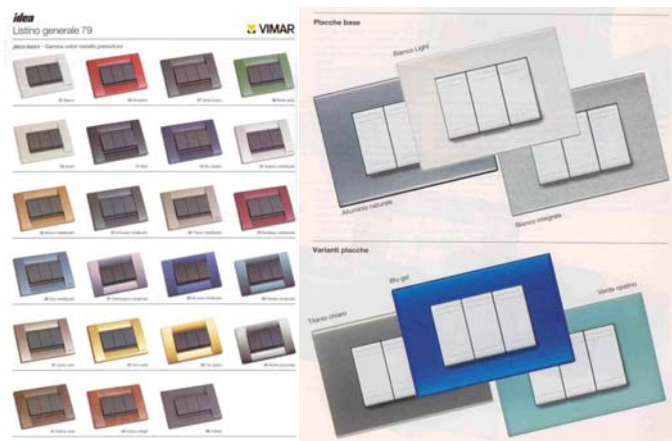


Le porte delle autorimesse verranno realizzate in ferro preverniciate dotate di serratura.

## **26 - IMPIANTO ELETTRICO:**

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

**Ogni alloggio sarà dotato di:**



Apparecchiature modulari per il comando e prelievo di energia, da incasso, marca Vimar serie IDEA oppure marca Ticino serie LIGHT, complete di placche in tecnopolimero a scelta della D.L.

n. 1 Centralino generale di sezionamento e protezione atto a sezionare l'impianto elettrico per la linea di illuminazione e la linea prese posto nell'alloggio.

- n. 1 Centralino, posto immediatamente a valle della fornitura ENEL, completo di interruttore differenziale ad uso generale ed un interruttore di protezione della propria linea cantina/garage.
- n. 1 Videocitofono in bianco/nero posto nell'ingresso dell'alloggio con comando di apertura porta d'ingresso e cancello pedonale.
- n. 1 Cronotermostato da incasso per la programmazione e regolazione della temperatura ambiente.
- n. 1 Allacciamento caldaia a gas con interruttore bipolare.
- n. 1 predisposizione Impianto elettrico per l'allacciamento dell'impianto di condizionamento costituito dalla linea di alimentazione del gruppo refrigerante esterno con relativo interruttore nel centralino e dalle linee di alimentazione complete di conduttori per le 2 unità interne.

### **Elenco delle apparecchiature nei locali:**

#### **a - nel soggiorno/ingresso:**

- 1 Pulsante con targa portanome al pianerottolo con suoneria interna.
- 1 Presa telefonica.
- 4 Prese bivalente 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.
- 1 Presa TV SAT diretta all'antenna.
- 1-2 Punto luce deviato.

#### **b - nel soggiorno/ingresso con angolo cottura:**

- 1 Pulsante con targa portanome al pianerottolo con suoneria interna.
- 1 Presa telefonica.
- 6 Prese bivalenti 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.
- 1 Presa TV SAT diretta all'antenna.
- 1-2 Punto luce deviato.
- 1 Linea diretta per cappa cucina.
- 2 Prese Unel 10/16 A con terra laterale e centrale comandate da interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio per lavastoviglie e forno elettrico.

#### **c - nella cucina:**

- 1 Punto luce a soffitto.
- 1 Linea diretta per cappa cucina.
- 2 Prese Unel 10/16 A con terra laterale e centrale comandate da interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio per lavastoviglie e forno elettrico.
- 4 Prese bivalenti 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.

#### **d - nel disimpegno notte:**

- 1 Punto luce con accensione deviata o invertita o a relè.



**e – camere letto matrimoniali:**

- 1 Punto luce invertito.
- 1 Presa telefonica.
- 2 Prese 10 A
- 2 Prese bivalenti 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.

**f – camere letto singola:**

- 1 Punto luce deviato.
- 1 Presa telefonica.
- 1 Presa 10 A.
- 2 Prese bivalenti 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.

**g - nel bagno:**

- 2 Punti luce semplici a parete o soffitto.
- 1 Presa bivalente 10/16 A.
- 1 Pulsante a tirare con relativo ronzatore.
- 1 Presa UNEL con terra laterale e centrale comandate da interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio per lavatrice (se non previsto nel bagno secondario o lavanderia).

**h – nel bagno secondario o nella lavanderia (dove previsto):**

- 2 Punti luce semplice a parete o soffitto.
- 1 Presa bivalente 10/16 A.
- 1 Presa UNEL con terra laterale e centrale comandate da interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio per lavatrice.

**i - nei balconi:**

- 1 Punto luce semplice o deviato, compreso corpo illuminante a scelta della D.L..
- 1 Presa bivalente 10/16 A.

**l – nelle autorimesse:**

- 1 Punto luce semplice o deviato da incasso o a vista (escluso corpo illuminante).
- 1 Presa bivalente 10/16 A.

**m - impianto antifurto:** sono comprese tutte le tubazioni e le opere murarie necessarie alla predisposizione di una centralina per l'installazione di un impianto di allarme del tipo a rilevatori volumetrici senza fili.

Nell'impianto interno degli alloggi sono esclusi tutti i corpi illuminanti.

## **Impianti comuni:**

### **a – vano scala:**

- verranno installati punti luce con comando temporizzato tramite pulsanti luminosi, completi di corpi illuminanti e di una presa di servizio ad ogni piano.

### **b – locali comuni:**

- verranno installati punti luce completi di corpi illuminanti.

### **c – illuminazione esterna:**

- saranno distribuiti punti luminosi, dotati di corpo illuminante, in esecuzione a parete oppure a terra, con accensione tramite crepuscolare e spegnimento in parte con interruttore orario.

### **d - impianto TV:**



L'impianto di ricezione TV è unico per tutto il complesso ed è costituito da un'antenna centralizzata per la ricezione dei canali RAI e di 5 canali privati, con predisposizione del centralino per aggiunta di ulteriori canali privati.

L'impianto di TV-SAT è unico per tutto il complesso ed è costituita da un'antenna parabolica centralizzata per segnali analogici e digitali, completa di convertitore e centralina multiswitch dove verrà collegato il cavo della presa SAT di ogni singolo alloggio.

### **e – impianto videocitofono:**

- l'impianto videocitofonico sarà completo di videocitofono in bianco/nero per ogni alloggio e di una pulsantiera esterna con telecamera CCD dotata di pulsanti luminosi di chiamata, di gruppo fonico e n. civico luminoso.

L'impianto generale dell'energia elettrica ha partenza dal quadro contatori posto in apposito box da collocarsi secondo le prescrizioni impartite dall'ENEL.

## **27 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:**

Sarà del tipo autonomo per ogni alloggio, con caldaia murale a condensazione del tipo a tenuta, funzionante a gas metano di rete e rivestita da un mantello in lamiera smaltata. La caldaia del tipo da esterni sarà posta nella loggia in zona riparata, secondo quanto indicato nelle cartelle di vendita. Essa alimenterà attraverso la rete di distribuzione in rame, elementi scaldanti in acciaio preverniciato tipo IRSAP o similare del tipo a colonna posti in prevalenza sotto le finestre in numero e dimensioni secondo quanto previsto dal progetto termotecnico e nel rispetto delle vigenti leggi in materia di contenimento dei consumi energetici.



La caldaia del tipo a doppio uso, produrrà l'acqua calda per le apparecchiature sanitarie.

## **28 - IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO:**

in tutti gli alloggi è prevista la predisposizione delle tubazioni necessarie alla successiva installazione di un impianto autonomo di climatizzazione, con il posizionamento di un punto nella zona giorno e di un punto nella zona notte a scelta dell'acquirente, mentre la posizione in cui sarà

collocata la predisposizione per la macchina esterna sarà di competenza della D.L.

## **29 - IMPIANTO IGIENICO SANITARIO:**

Le apparecchiature igienico sanitarie, di colore bianco, saranno delle migliori marche in commercio (Pozzi Ginori o similare), di prima qualità e complete di rubinetteria in ottone cromato e di ogni accessorio.



**A - nel bagno:** n. 1 piatto doccia in ceramica smaltata, n. 1 attacco acqua fredda e scarico per lavatrice (dove non è prevista la lavanderia), serie completa di lavabo a colonna, w.c. con ciambella in polidur pesante e bidet in ceramica Pozzi Ginori serie Idra o similare, completi di ogni accessorio e di gruppi miscelatori del tipo Zucchetti 1900 o similare;

**B - nella lavanderia (dove prevista):** n.1 attacco acqua fredda e scarico per lavatrice, serie completo di lavatoio con mobiletto bianco, w.c. con ciambella in polidur pesante e bidet in ceramica, Pozzi Ginori serie Idra o similare, completo di ogni accessorio e di gruppi miscelatori del tipo Zucchetti 1900 o similare;

**C - nella cucina o angolo cottura:** saranno installati gli attacchi per il gruppo miscelatore del lavello; n.1 attacco acqua fredda per lavastoviglie; n. 1 attacco con rubinetto per l'erogazione del gas metano per i fornelli; n.1 attacco con rubinetto per l'erogazione del gas metano per la caldaia sarà posto sotto di essa sul balcone;

**D - nelle autorimesse:** verrà installato un attacco per l'acqua fredda completo di rubinetto portagomma e di scarico a parete.

La rete idrica di ogni singolo fabbricato avrà partenza dal contatore comune, posto in apposita nicchia al piano terra, sarà completa della rete di distribuzione ai singoli alloggi e dotata di apposito contaltri individuale, viene inoltre prevista la predisposizione alla successiva installazione di un depuratore di uso comune.

## **30 - CORSIE E MARCIAPIEDI:**

la corsia di manovra delle autorimesse, sarà pavimentata mediante la posa in opera di un pavimento con autobloccanti e di colore grigio.

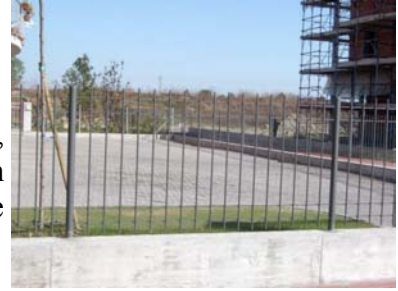


I porticati, i marciapiedi ed i vialetti pedonali, dove previsti, verranno pavimentati con materiale ceramico per esterni di prima scelta, del formato di cm 10x20, o similare, a scelta della D.L.,

posati a correre.

### **31 - RECINZIONI:**

Le recinzioni perimetrali frontestrada o prospicienti camminamenti, verranno realizzate con un muretto in cls a vista dell'altezza di cm 30/40 con sovrastante cancellata in ferro preverniciato a semplice disegno.



### **32 - CANCELLI:**

Il cancello dell'ingresso pedonale sarà realizzato in ferro preverniciato a semplice disegno con apertura ad un'anta, completo di serratura elettrica.



Il cancello dell'accesso carraio, realizzato come sopra, con apertura del tipo scorrevole in un'unica anta sarà completo di motorizzazione elettrica con comando a distanza (1 ogni alloggio).

### **33 - AREA CORTILIVA:**

Tutte le aree di pertinenza destinate a verde condominiale saranno sistemate, livellate e piantumate secondo le tipiche essenze locali, sarà inoltre installato un rubinetto portagomma con pozzetto di uso comune.

### **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.**

**I colori e le tipologie in genere rappresentate nelle immagini sono da intendersi puramente indicativi.**