



COMPLESSO RESIDENZIALE "PRIMAVERA"

**SITO A ROTEGLIA
DI CASTELLARANO**

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 13.03.2007 Rev. 0 - CM07018

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
www.ciemmerre.it

Sede di Coviolo (RE)
Tel. 0522 382898
Fax 0522 792457
E-mail: coviolo@ciemmerre.it

Sede di Castellarano (RE)
Tel. 0536 850409
Fax 0536 858623
E-mail: castellarano@ciemmerre.it

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

INTRODUZIONE

L'iniziativa in oggetto sorgerà a via Radici in Monte a Roteglia di Castellarano e sarà denominata Residence "PRIMAVERA".

L'intervento prevede la costruzione di una palazzina composta da 9 alloggi distribuiti ai piani primo, secondo e terzo, completa di autorimesse e cantine poste al piano terra.



Ciascun piano si caratterizza sia per una differente distribuzione degli alloggi che per una diversa soluzione formale; al primo piano gli alloggi rivolti verso il monte sono dotati di verde privato ed ampie zone pavimentate.

L'impianto distributivo degli alloggi è studiato in modo tale da avere i soggiorni disposti verso il sole almeno per un arco di tempo della giornata.

Anche per quanto riguarda il ricambio dell'aria è stata prestata attenzione nel disporre gli alloggi in modo tale da avere un'apertura su due lati diversi.

La struttura si avvale di un accesso ai piani con un vano scala ed ascensore.

L'edificio è posto alla stessa quota determinata dagli accessi all'interrato, mentre l'altimetria del terreno ha livelli diversi dovuti al monte.

Il piano terra sarà raggiungibile dalla strada pubblica mediante una strada d'ingresso con pavimentazione in asfalto.

Il complesso in oggetto sarà costruito secondo i dettami del progetto esecutivo e con la descrizione delle opere di seguito specificate.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

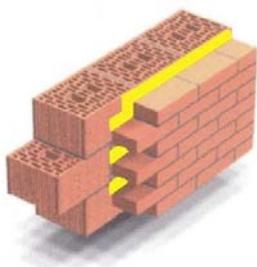
1 - FONDAZIONI:

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.

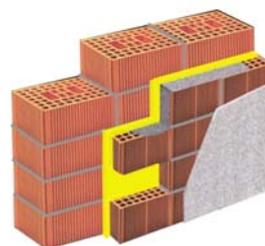
2 - STRUTTURE PORTANTI:

La struttura portante sarà eseguita con un telaio in cemento armato in opera o prefabbricato 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»).

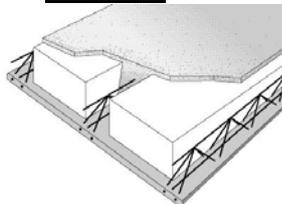
3 - MURATURE:



Al piano terra tutti i muri perimetrali esterni controterra e non, verranno eseguiti in cemento armato, mentre tutte le murature esterne dei piani fuori terra saranno realizzate in parte con un paramento esterno di mattoni tipo doppio Uni da intonacare, ed in parte con mattoni a faccia vista, 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 20.

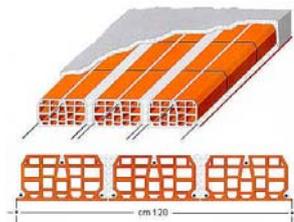


4 - I SOLAI:



I solai delle zone destinate ad autorimesse e cantine al piano terra 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/mq, 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, il tutto nel rispetto delle norme UNI EN 795.

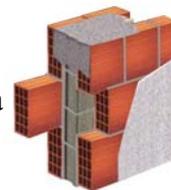
6 - LATTONERIE:

I canali di gronda, le converse, le copertine ed i pluviali saranno delle opportune dimensioni ed eseguiti in lamiera di rame spessore di 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 sarà posato un pannello in lana minerale o materiale similare;
- B) coibentazione delle pareti interne 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 di materiali equivalenti a norma con la legge 10 e successive modifiche, mentre l'estradosso del tavellonato sarà impermeabilizzato mediante posa in opera di guaina bituminosa a giunti sovrapposti o con una soluzione similare.

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

L'impermeabilizzazione dei balconi e delle logge sarà eseguita mediante la posa in opera di una doppia guaina bituminosa a giunti sovrapposti o con materiali equivalenti.

L'impermeabilizzazione dei muri controterra sarà realizzata mediante la posa a caldo di una guaina bituminosa e di un successivo pannello di polistirolo a protezione della stessa o con materiali equivalenti a scelta della D.L.

Il solaio di copertura delle autorimesse, debordante l'ingombro complessivo dei fabbricati, sarà impermeabilizzato mediante la realizzazione di doppio strato di guaina bituminosa a giunti sovrapposti saldati a caldo o con materiali equivalenti.

9 - INTONACI ESTERNI:

Le facciate esterne, fatta eccezione per quelle in muratura e/o in cemento a facciavista, 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.



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 Porrino o similare.

11 - PARAPETTI LOGGE:

I parapetti delle logge e dei terrazzi, saranno realizzati con muretti di mattoni facciavista dello spessore di cm 12, con sovrastante copertina in profilato di ferro a C, zincato e verniciato a scelta della D.L.



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 fra le diverse 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.

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

13 - SCALA:



Le scale saranno costruite in cemento armato, rivestite con alzate e pedate in granito Rosa Porrino o similare così come i pavimenti dei pianerottoli ed i battiscopa, mentre i pavimenti degli ingressi comuni, i ballatoi ed i battiscopa saranno realizzati con mattonelle di gres porcellanato. Le ringhiere dove necessarie saranno realizzate in ferro verniciato a semplice disegno complete di corrimano.

14 - ASCENSORE:

Ogni vano scala 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 saranno pavimentate con un mattonelle di ceramica monocottura di seconda scelta nel formato cm. 20x20.



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 € 10,00 il m², posati a correre con fughe accostate.

Tutte le camere da letto saranno pavimentate in legno con listelli 5/6 x 20/30 x 1 cm. di Iroko, levigato e verniciato o del tipo prefinito a scelta della D.L.



I bagni saranno pavimentati con materiale ceramico di prima scelta, del formato di cm. 20x20, o similare, del prezzo netto di acquisto di € 10,00 il m², posati a correre con fughe accostate.

I balconi e le logge verranno pavimentati con mattonelle di gres porcellanato per esterni di prima scelta, del formato di cm. 10x20, o similare, del prezzo netto di acquisto di € 9,00 il m².

17 - RIVESTIMENTI:

Nelle cucine e zona cottura sarà rivestita una sola parete più un risvolto, dove possibile, fino alla porta o alla finestra per un'altezza di m. 1,60, con mattonelle di ceramica smaltata del formato di cm. 20x20 o 20x25 del prezzo netto di acquisto di € 10,00 il m².

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 netto di acquisto di € 10,00 il m², con esclusione di eventuali decori e/o 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, tonalizzato noce o similare sul tipo delle porte interne.

Nelle logge e nei balconi è prevista la posa di uno zoccolo in gres porcellanato o similare 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 dalle caldaie, saranno eseguite con materiali idonei ed a norma di legge.

L'esalazione delle cucine sarà assicurata da tubazioni in p.v.c. 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, con vetri ad intercapedine 4/9/3+3 per garantire, oltre all'isolamento termico, anche una buona coibenza acustica, completi di maniglia in ottone lucido tipo Ridanna o similare, e di zanzariera.

Le portefinestre del primo piano che danno sul verde privato saranno del tipo uguale alle altre, ma dotate di chiusura di sicurezza.

22 - IMPOSTE ESTERNE:

Le imposte esterne delle finestre e delle portefinestre saranno realizzate con scuri in alluminio preverniciato di colore a scelta della D.L.

Per gli alloggi del primo piano che danno sul verde privato è prevista inoltre la fornitura e la posa in opera delle inferriate per le finestre mentre le portefinestre saranno dotate di serratura di sicurezza, realizzate in ferro a semplice disegno zincate e verniciate e a scelta della D.L.



23 - PORTONCINO INGRESSO:



I portoncini di accesso agli alloggi saranno del tipo blindato con chiusura di sicurezza, completi di coprifili e con specchiature lisce interne ed esterne rivestite da pannelli in noce Nazionale o similare.

Il portoncino principale di accesso al vano scala, verrà realizzato con profili in alluminio elettrocolore 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.

24 - PORTONCINO AUTORIMESSA:

I portoni delle autorimesse saranno del tipo basculante a contrappesi, con telaio in ferro zincato e preverniciato, e completi di serratura Yale.



25 - PORTE INTERNE:



Le porte interne saranno eseguite con ante, cieche e lisce dello spessore di mm. 40, in noce Nazionale o similare, complete di coprifili, cassonetti e di maniglie in ottone lucido tipo Milena o similari, dove previsto saranno dotate di appositi dispositivi per garantire l'apertura scorrevole a scomparsa.



Le porte delle cantine verranno realizzate in ferro zincato 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 o similari, complete di placche in tecnopolimero a scelta della D.L.



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 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 Videocitofono in bianco/nero posto nell'ingresso dell'alloggio con comando di apertura porta d'ingresso.

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 unità interne.

Elenco delle apparecchiature nei locali:

a - nel soggiorno/ingresso:

- 1 Pulsante con targa portanome al pianerottolo con suoneria interna.
- 1 Predisposizione presa telefonica.
- 4 Prese bivalenti 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.
- 1 Presa TV SAT diretta all'antenna.
- 1-2 Punti luce deviato a soffitto o parete.

b - nel soggiorno/ingresso con angolo cottura:

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

c - nella cucina:

- 1 Punto luce a soffitto.
- 1 Punto luce a parete per cappa cucina.
- 2 Prese Unel 10/16 A con terra laterale e centrale, comandate da interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino dell'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 Predisposizione 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 Predisposizione 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 comandata da interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio per lavatrice.

h - nei ripostigli:

- 1 Punto luce semplice a parete o soffitto.
- 1 Presa bivalente 10/16 A.

i - nei balconi, logge e porticati:

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

l – nelle autorimesse:

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

m – nelle cantine:

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

n - 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 a scelta della Direzione Lavori 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 costituito da un'antenna centralizzata per la ricezione dei canali RAI e di 5 canali privati.

L'impianto di TV-SAT è costituito 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 dotato 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.

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 del tipo a tenuta, funzionante a gas di rete, alimentata a metano e rivestita da un mantello in lamiera smaltata. Detta caldaia sarà posta nella loggia in zona riparata. Essa alimenterà, attraverso la rete di distribuzione, elementi scaldanti in acciaio preverniciato tipo IRSAP o similare 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 anche 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 realizzazione, per quanto riguarda gli appartamenti con una sola camera da letto, di un punto raffrescamento da posizionarsi a scelta dell'acquirente nella zona giorno o notte, mentre per le restanti tipologie di appartamenti verrà predisposto un punto nella zona giorno e uno nella zona notte, con posizione a scelta dell'acquirente.

La posizione in cui sarà collocata la predisposizione per la macchina esterna sarà di competenza della Direzione Lavori.

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 cm. 75x90 completo di asta saliscendi, n. 1 attacco acqua fredda e scarico per lavatrice, serie completa di lavabo a colonna, w.c. con ciambella in polidur pesante e bidet in ceramica Pozzi Ginori serie Ydra o similare, completo di ogni accessorio e di gruppi miscelatori del tipo Zucchetti 1900 o similare;

B - 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 rubinetto del gas sarà posizionato sulle logge (per la caldaia del riscaldamento).

La rete idrica avrà partenza dal contatore comune, posto in pozzetto interrato, 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 e l'installazione di pannelli solari per la produzione del 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria.

30 - CORSIE E MARCIAPIEDI:

Le corsie di accesso alle autorimesse saranno realizzate in autobloccante di colore a scelta della D. L.

I cortili ed i marciapiedi privati verranno pavimentati con materiale ceramico per esterni antigelo e antiscivolo posato a correre a scelta della D.L.

31 - RECINZIONI:

Le recinzioni verranno realizzate con un muretto in cls a vista dell'altezza fuori terra di cm. 30/40 con sovrastante cancellata in ferro zincato e preverniciato a scelta della D.L.



32 - CANCELLI:

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



Il cancello dell'accesso carraio, verrà realizzato in ferro zincato e preverniciato a semplice disegno, con apertura del tipo a scorrere ad una partita, 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, inoltre sarà installato un rubinetto portagomma di uso comune completo di pozzetto per ogni area comune; le aree destinate a verde privato saranno sistemate e livellate.

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.