



# “LE OASI”

**INTERVENTO RESIDENZIALE  
NEL NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO  
“P.P.2 SAN GIORGIO”**

## **A GUASTALLA**

### **CAPITOLATO DI VENDITA**

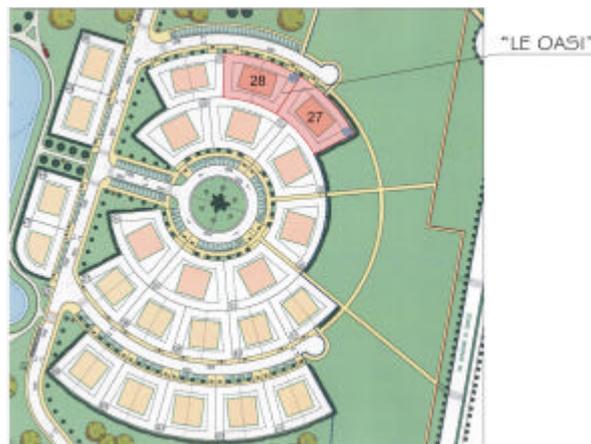
*Redatto in conformità a quanto stabilito dalla D.Lgs 122 del 20/06/2005 art.6 comma 1/D*

Data di creazione 1 giugno 2007 - CM 07055

Pagina 1 di 13

## INTRODUZIONE

**Le oasi** è il nuovo intervento residenziale che sorgerà a Guastalla relativo alla costruzione di n. 2 edifici plurifamiliari nei lotti 27 e 28 all'interno della nuova zona residenziale in corso di realizzazione in località San Giorgio a nord-est dell'incrocio tra via Sacco e Vanzetti e via S. Allende soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica P.P.2.



L'intervento consiste nella realizzazione di n. 2 palazzine impostate su una pianta rettangolare e sviluppate su tre piani fuori terra; ogni palazzina è composta da 8 alloggi.

Il fronte principale è caratterizzato dall'alternarsi di paramento murario in facciavista e partiture intonacate al civile.

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

Al piano terra di entrambe le palazzine sono previste le autorimesse e le cantine.

L'ampio ingresso disimpegna oltre che il vano scala anche l'ascensore atto a garantire inoltre la fruizione 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:

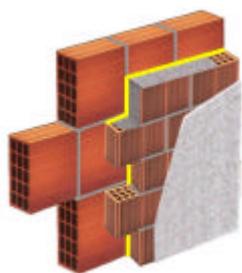
Saranno eseguite in calcestruzzo di cemento armato e non armato con dimensioni e profondità idonee alla natura del terreno ed alle sovrastanti strutture, secondo i calcoli statici eseguiti da Ingegnere abilitato.

### 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 i muri perimetrali esterni per le zone autorimesse e cantine verranno eseguiti in blocchi di cemento dello spessore di cm 20 rivestito esteriormente in murature a facciavista.

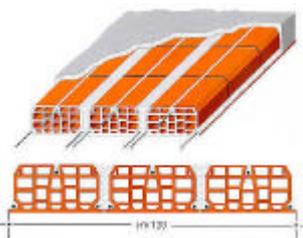
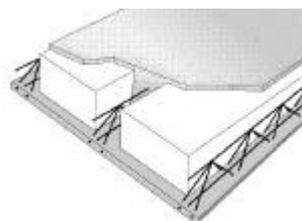


Le murature esterne ai piani superiori saranno realizzate in parte con un paramento esterno di mattoni tipo doppio Uni ed in parte con mattoni tipo a mano a facciavista, dello spessore di cm 12, intercapedine coibentata con materiale idoneo a scelta della D.L. e da un paramento interno in laterizio dello spessore di cm 20.

Il vano scala in C.A. sul lato esterno sarà rivestito con mattoni tipo a mano a facciavista.

### 4 - SOLAI:

I solai delle zone destinate ad autorimesse e cantine al piano terra saranno del tipo Bausta, i restanti solai in laterocemento, entrambi di opportuna altezza ed atti a garantire un sovraccarico accidentale utile di 2000 N/m<sup>2</sup> 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 pareti e tavelloni; il cornicione sarà in cemento armato.

### 5 - COPERTURE:

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

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.

## **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 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 tra il pavimento ed il massetto in cemento alleggerito, inoltre verrà posizionata tra il solaio e le pareti interne una striscia di isolante acustico in legno e cemento dello spessore adeguato o materiali similari.

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

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

L'impermeabilizzazione delle logge sarà eseguita mediante la posa in opera di una guaina bituminosa a giunti sovrapposti o con 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 al quarzo acrilico silossanico o similare del colore a scelta della Direzione Lavori, fatta eccezione per le zone previste con muratura di mattoni a facciavista.

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

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



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

Le logge saranno delimitate da un parapetto realizzato in muratura di mattoni tipo a mano a facciavista dello spessore di cm 12, con parte superiore 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 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.

## **3 - 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 di colore a scelta della D.L., con corrimano in legno di iroko o similare.

Attorno al vano ascensore sarà realizzato un corrimano a muro in legno di iroko o similare.

## **14 - ASCENSORE:**

Ogni 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 a base di calce e cemento tirata al civile.

## **16 - PAVIMENTI:**

Le autorimesse saranno pavimentate con mattonelle di gres porcellanato o similare formato 10x20, complete di battiscopa con la stessa mattonella.



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 m<sup>2</sup>, posati in diagonale con fughe accostate.

Tutti i locali della zona notte saranno pavimentati in legno con listelli 5/6 x 20/30 x 1 cm. di iroko, levigato e verniciato o del tipo prelevigato, a scelta scelta 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 m<sup>2</sup>, posati in diagonale con fughe accostate.

Le logge verranno pavimentate con mattonelle di materiale ceramico per esterni di prima scelta, del formato di cm 10x20, o similare, del prezzo netto di acquisto di €9,30 il m<sup>2</sup>, posati a correre.

### **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 m<sup>2</sup>, è inoltre compresa la fornitura e la posa in opera di n° 6 decori.

Su tutto il perimetro dei bagni, per un'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 m<sup>2</sup>, nel prezzo è compresa la fornitura e posa in opera di n° 6 decori e di una greca finale su tutto il perimetro del bagno.

***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 uno zoccolino battiscopa in legno di essenza dura, dell'altezza di cm. 6/7, tonalizzato noce o similare del 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'essalazione dei fumi prodotti dalla caldaia saranno eseguite con materiali idonei e a norma di legge.

L'essalazione della cucina 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 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 Milena o similare, e di zanzariera a scomparsa.



## **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.

## **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 Tanganika al naturale o similare.



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

In alluminio preverniciato con vetri stratificati, saranno realizzati anche i serramenti dei vani scala.

## **24 - PORTONCINO AUTORIMESSA:**

Le autorimesse saranno dotate di una porta di tipo sezionale con pannello in lamiera preverniciata coibentata, completa di serratura e motorizzazione.



## **25 - PORTE INTERNE:**



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



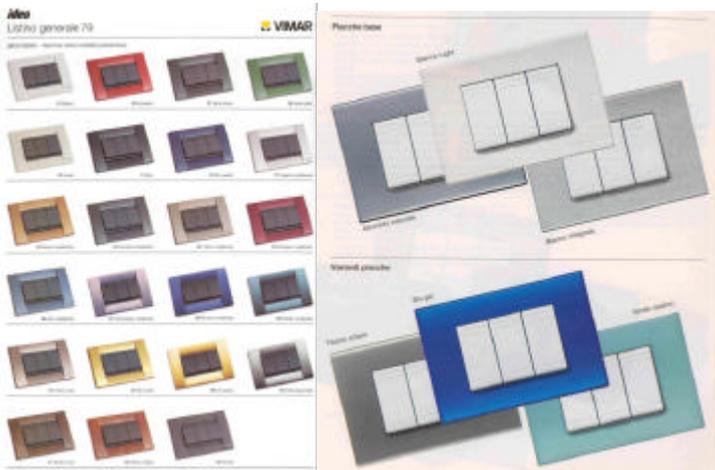
Le porte delle cantine verranno realizzate in ferro dotate di serratura.

## 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, 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 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 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 deviati 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.
- 8 Prese bivalenti 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.
- 1 Presa TV SAT diretta all'antenna.

- 1-2 Punti luce deviati a soffitto o parete.
- 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 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 e interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio per lavatrice.

**h - nelle logge:**

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

**i – nelle autorimesse:**

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

**l – nelle cantine:**

- 1 Punto luce semplice da incasso o a vista a scelta della D.L. (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 a scelta della D.L. 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 ogni palazzina 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 ogni palazzina ed 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 videocitofono risulterà indipendente per ogni palazzina e 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 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 del tipo a tenuta, funzionante a gas di rete, alimentata a metano e rivestita da un mantello in lamiera smaltata, collocata nella loggia in zona riparata alimenterà un sistema di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento del tipo rete, 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 integrerà la produzione di acqua calda proveniente dall'impianto solare 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 D.L.

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

La rete idrica di ogni singolo fabbricato avrà partenza dal contatore comune, posto in apposito 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 un impianto a pannelli solari per la produzione del 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria.

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, 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 posizione sulle logge per le caldaie del riscaldamento;

**C - nella autorimessa:** verrà installato un attacco per l'acqua fredda completo di rubinetto portagomma e di scarico a parete.

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

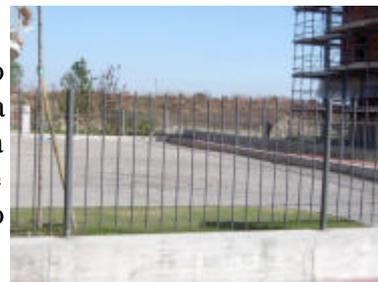
La corsia di manovra delle autorimesse sarà pavimentata mediante la posa in opera di un pavimento con autobloccanti di colore a scelta della D.L.



L'ingresso pedonale comune verrà pavimentato con materiale ceramico per esterni di prima scelta, del formato di cm 10x20, o simile, a scelta della D.L., posato a correre.

### **31 - RECINZIONI:**

Le recinzioni prospicienti i fronti della strada e le aree di uso pubblico, verranno realizzate con un muretto in cls a vista dell'altezza di cm 30/40 con sovrastante cancellata in ferro zincato e verniciato a scelta della D.L.; Le restanti recinzioni del lotto verranno realizzate con rete metallica plastificata su paletti in ferro ancorati a un muretto in cls dell'altezza di cm 30/40.



### **32 - CANCELLI:**



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

Il cancello dell'accesso carraio sarà realizzato in ferro zincato e verniciato con apertura del tipo ad ante e completo di motorizzazione elettrica con comandi a distanza (1 ogni alloggio).

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

Tutte le aree di pertinenza destinate a verde saranno sistemate, livellate e piantumate secondo le tipiche essenze locali.

## **NOTA BENE**

**Tutte le opere citate di seguito 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 intendere puramente indicative.**