



“COMETA 1”

8 VILLETTE ABBINATE

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

**NEL NUOVO AMBITO T6
DENOMINATO “CORBELLA 2”**

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 29.10.2007 - rev.0 - CM07152

Aggiornamento 14.04.2011 - rev.1

Pagina 1 di 10

impresa costruttrice:

COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO s.c. - via G. di Vittorio, 2 - ang. 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:

Tel. 0522 382898

Fax 0522 792457

E-mail: coviolo@ciemmerre.it

Sede di Castellarano:

Tel. 0536 850409

Fax 0536 858623

E-mail: castellarano@ciemmerre.it



Sistema Qualità
Certificato n. 50 100 2137

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

INTRODUZIONE

Comete è il nuovo intervento residenziale che sorgerà a Rolo nei lotti 4-5-6-7 all'interno della nuova zona residenziale in corso di realizzazione in località Corbella, tra via Alpi e via Crocetta, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato T6.



La destinazione residenziale dei lotti riprende quella dei lotti adiacenti, con l'ambizione di creare una zona con ampia viabilità e parcheggi e nel contempo dotata di una buona superficie a verde e spazi comuni di pregio: l'atmosfera, i colori e i materiali sono studiati in funzione di un'ottima abitabilità del nuovo quartiere.

L'architettura e la tipologia dei fabbricati sono quelle maggiormente caratterizzanti gli interventi residenziali che insistono sull'area interessata (villette a schiera, case singole o abbinata), costituiti in questo caso da tre corpi di fabbrica tra loro indipendenti per complessive otto villette di tipo abbinata.

Tutte le unità immobiliari avranno accesso carraio e pedonale diretto ed indipendente dalla strada di lottizzazione, ed il collegamento delle autorimesse con l'abitazione sarà esterno per quelle poste sul davanti, mentre per quelle poste sul fianco sarà interno.

L'intervento è stato progettato secondo le tipologie e le tecniche più avanzate, tenendo conto di dare il massimo della funzionalità, razionalità ed indipendenza.

I prodotti utilizzati per la realizzazione dell'immobile sono conformi alle norme vigenti ed in particolare, ove applicabile, risultano certificati CE in accordo ai requisiti essenziali di sicurezza per i prodotti da costruzione (Direttiva Europea 89/106/CE).

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

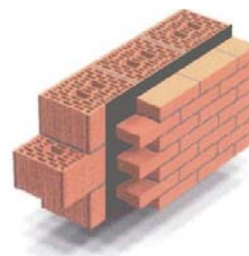
DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

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:

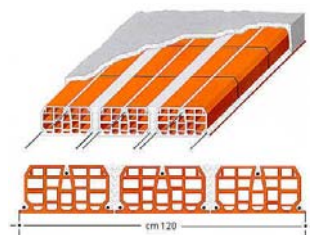
Le murature perimetrali verranno eseguite in parte da muratura con paramento esterno di mattoni faccia a vista ed in parte da muratura in D.U. spessore cm. 12 intonacate, da un paramento interno portante in laterizio alveolare isolante dello spessore di cm. 25, e da intercapedine coibentata con materiale idoneo a scelta della D.L.; il tutto verificato dai calcoli statici ed in base alle vigenti leggi sul risparmio energetico.



Le murature portanti di separazione, verranno realizzate in doppia muratura portante da cm. 20+20 di spessore, con interposto una intercapedine coibentata con materiale idoneo a scelta della D.L. al fine di ridurre la trasmissione del rumore tra le unità immobiliari attigue.

Ove occorranno strutture portanti in cemento armato, saranno realizzate secondo i calcoli eseguiti da Ingegnere abilitato.

3 – SOLAI:



I solai saranno in laterizio e c.a. da intonacare, di opportuna altezza ed atti a garantire un sovraccarico accidentale utile di 2000 N/m^2 per i piani d'abitazione e di 1500 N/m^2 per il solaio di copertura realizzato a più falde con paretine e tavelloni.



Il solaio di copertura realizzato nella zona mansardata (sovrastante l'autorimessa) relativo alle villette A-B-C-F-G-H sarà del tipo a vista in legno lamellare completo di orditura principale realizzata con travetti in legno della sezione adeguata, sovrastante assito perlinato, completo di barriera al vapore, strato coibente ed intercapedine ventilata.

4 – COPERTURE:



Il manto di copertura sarà eseguito con tegole in cemento colorato o simile.

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 di una fune in acciaio inox nel rispetto delle norme UNI EN 675.

5 – LATTONERIE:

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

6 – ISOLAMENTI:

La coibentazione termica della copertura dell'abitazione sarà realizzata all'interno delle pareti e tavelloni con un pannello di polistirene a norma con la legge 311/06 (ex legge 10). Sull'estradosso della copertura verrà realizzata una impermeabilizzazione mediante posa in opera di guaina bituminosa a giunti sovrapposti.

L'impermeabilizzazione dei cordoli di fondazione sarà eseguita con cartongesso bitumato o materiali simili.

La coibentazione del piano terra (con la sola esclusione dell'autorimessa), e del primo piano sarà assicurata da un getto di cemento alleggerito a norma con la legge 311/06 (ex legge 10/91).

La zona ventilata con solaio in legno sarà isolata con pannelli in fibra di legno a norma con la legge in materia di risparmio energetico.

7 – INTONACI ESTERNI:

Le facciate esterne saranno rivestite mediante un intonaco civile con malta premiscelata a base di calce e cemento, superiormente rifinite con tinteggio al quarzo acrilico silossanico o similare di colore a scelta della Direzione Lavori, fatta eccezione per le parti realizzate con mattoni faccia a vista.

8 – SOGLIE E DAVANZALI:

Le soglie delle porte finestre saranno realizzate in Granito Rosa o similare di opportuno spessore, levigato e lucidato nelle parti in vista.

I davanzali di tutte le finestre saranno eseguiti in cemento e graniglia di marmo o similare a scelta della D.L.



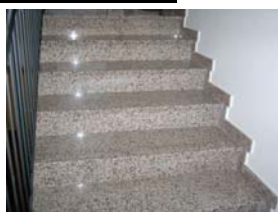
9 -PARAPETTI LOGGIA:

I parapetti delle logge saranno realizzati in parte con muretti di mattoni faccia a vista con sovrastante copertina in cemento e graniglia di marmo o similare a scelta della D.L., ed in parte con porzioni di ferro a semplice disegno zincato e verniciato a scelta della D.L.

10 - PARETI:

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

11 - SCALA:



La scala sarà costruita in cemento armato, rivestita con alzate e pedate in Granito Rosa o similare, così come in Granito Rosa saranno eseguiti i pianerottoli ed i battiscopa.

I parapetti delle scale saranno realizzati in ferro a semplice disegno, verniciato, (dell'altezza regolamentare) compreso sovrastante corrimano in legno.

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

12 – INTONACI INTERNI:

Tutti i locali verranno intonacati con malta premiscelata a base di calce e cemento rifinita al civile.

13 - PAVIMENTI:

Le autorimesse saranno pavimentate con mattonelle di gres porcellanato formato cm. 10x20 o similare, del prezzo netto di acquisto di € 8,50/mq., complete di battiscopa eseguito 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 mq., posate in diagonale senza fughe.

Le camere da letto, così come il disimpegno notte al primo piano, saranno pavimentate in legno di iroko del tipo prefinito o con listelli di cm. 5/6x20/30x1 levigato e verniciato, 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 mq., posato in diagonale senza fughe.

Le logge verranno pavimentate con mattonelle di gres porcellanato del formato di cm. 10x20 o similare, del prezzo netto di acquisto di € 9,30 il mq., posati a correre, senza fughe.

14 - RIVESTIMENTI:

Nelle cucine sarà rivestita la sola parete attrezzata più un risvolto, dove possibile, per un'altezza di ml. 1,60 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20x20 o similare, del prezzo netto di acquisto di € 10,00 il mq., nel prezzo è compresa la fornitura e posa in opera di n. 6 decori.

Su tutto il perimetro dei bagni principali, per un'altezza di ml. 2,25 circa, 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 mq., 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.

Su tutto il perimetro dei bagni secondari, per un'altezza di ml. 2,00, 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 mq., con l'esclusione di fornitura e posa di eventuali greche o decori.

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

15 - BATTISCOPIA:

In tutti i locali della zona giorno e notte, è prevista la posa 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 è prevista la posa di uno zoccolo in gres porcellanato o similare del tipo uguale al pavimento.

16 – TINTEGGI INTERNI:

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

17 – 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, i comignoli saranno realizzati in opera con muratura intonacata.

L'esalazione della cucina sarà assicurata da un tubo in pvc del diametro opportuno.

Nel prezzo è compresa la predisposizione per l'installazione di un caminetto, completo di canna fumaria e comignolo realizzato in opera con muratura intonacata.

18 – 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 o similare per garantire, oltre all'isolamento termico, anche una buona coibenza acustica, completi di maniglia in ottone lucido, tipo Milena o similare e di zanzariera a scomparsa.

19 – 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.



20 – PORTONCINO INGRESSO:

I portoncini di accesso saranno del tipo blindato per esterni con chiusura di sicurezza, completi di coprifili, specchiatura interna rivestita da pannelli in noce Tanganica tinto noce o similare e specchiatura esterna rivestita con pannello in okoumè multistrato pantografato con soprauce a vetro.

21 – PORTONCINO GARAGE:



Le autorimesse saranno dotate di un portoncino del tipo basculante a contrappesi, composto internamente da montanti e traversi in ferro verniciato, rivestito esternamente con un pannello in okoumè multistrato pantografato a doghe verticali, completo inoltre di serratura Yale, di portina pedonale inserita nell'anta e della predisposizione alla successiva motorizzazione.

22 – PORTE INTERNE:

Le porte interne agli alloggi saranno eseguite con ante dello spessore di mm. 40 cieche a due specchiature in Tanganica tinto noce o similare, complete di coprifili, cassonetti, maniglie in ottone color acciaio tipo Milena o similare.



23 – IMPIANTO ELETTRICO:

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



Elenco delle apparecchiature nei locali:

a – nel pranzo-soggiorno: in corrispondenza dell'ingresso, sarà posto n. 1 pulsante apricancello, n. 1 suoneria, n. 1 derivazione citofonica, n. 1 centralino alloggio con interruttori salvavita per le varie linee elettriche, n. 1 predisposizione presa telefonica, n. 2 punti luce deviati, n. 4 prese bivalenti da 10/16A, n. 1 presa T.V.

b – nella cucina: n. 2 punti luci interrotti, n. 4 prese bivalenti da 10/16A, n. 2 prese UNEL 10/16A con terra laterale e centrale, comandate da interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio, per lavastoviglie e forno elettrico, n. 1 allacciamento caldaia da 15A+T+interruttore bipolare per l'impianto di riscaldamento, n. 1 presa T.V.;

c – nelle camere da letto: n. 1 punto luce invertito, n. 2 prese da 10A, n. 2 prese bivalenti da 10/16A, n. 1 predisposizione presa telefonica e n. 1 presa T.V. normalizzata;

d – nel disimpegno notte: n. 1 punto luce invertito o relè;

e – nel vano scala: n. 2 punti luce deviati;

f – nei bagni: n. 2 punti luce semplice a parete o soffitto, n. 1 presa bivalente da 10/16A, n. 1 pulsante a tirare con relativo ronzatore, e nel bagno al P.T. n. 1 presa UNEL da 10/16A con terra laterale e centrale, comandate da interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio, per lavatrice;

g – nel ripostiglio: n. 1 punto luce interrotto;

h – nei porticati e nelle logge: n. 1 punto luce interrotto, escluso corpo illuminante;

i – nel garage: n. 2 punti luce interrotti, n. 1 presa 2x15 A+T;

l – nell'area esterna: sarà predisposto un punto luce per l'illuminazione esterna sul fianco;

m – nel vialetto pedonale: a conveniente distanza tra di loro, saranno predisposti due punti luce per l'illuminazione esterna;

n – impianto telefono: l'impianto telefonico sarà predisposto e realizzato secondo le norme impartite dalla TELECOM;

o – impianto T.V.: verrà installata la calata T.V. con tubazione in P.V.C. completa di cavo sino alle utilizzazioni; resta esclusa l'installazione dell'antenna;

p – impianto citofono: l'impianto citofonico che sarà realizzato, comprenderà un posto esterno sul muretto di recinzione in corrispondenza del cancelletto pedonale, completo di cassetta portalettere, ed un posto interno completo di cornetta posto in corrispondenza dell'ingresso all'alloggio;

q – 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.

Tutte le apparecchiature saranno Vimar tipo "IDEA" o Ticino tipo "LIGHT" o similari, a scelta della Direzione Lavori.

Nell'impianto interno ed esterno agli alloggi sarà esclusa la fornitura dei corpi illuminanti.

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

24 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:

Sarà di tipo autonomo, con caldaia murale a condensazione del tipo a tenuta, alimentata a gas metano di rete, rivestita da un mantello in lamiera smaltata.

Detta caldaia, completa di ogni accessorio, alimenterà, attraverso la rete di distribuzione, i corpi scaldanti in acciaio preverniciato tipo IRSAP o similari 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, integrerà a norma di legge la produzione di acqua calda per le apparecchiature sanitarie derivante dall'impianto solare.



25 – IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO:

E' prevista la predisposizione delle tubazioni necessarie alla successiva installazione di un impianto autonomo di climatizzazione, con attacchi per macchina esterna da posizionare a scelta della D.L. e n° 2 punti interni, uno al piano terra ed uno al piano primo, da posizionare a discrezione dell'acquirente.

26 – 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 così suddiviso;

a - nel bagno principale al piano primo: n. 1 vasca in acciaio smaltata a bordi quadri di cm. 160/170x65 completa di scarichi, tappo, gruppo miscelatore con doccia a telefono, serie completa di lavabo a colonna, w.c. con ciambella in polidur pesante e bidet in ceramica Pozzi Ginori serie Ydra o similare, completa di ogni accessorio e di gruppi miscelatori del tipo Zucchetti 1900 o similare;



b - nel bagno secondario al piano terra: n. 1 piatto doccia da cm. 70x90 - 80x80 completo di scarichi e gruppo miscelatore con asta saliscendi, serie completa di lavabo a colonna, n. 1 attacco acqua fredda e scarico per lavatrice, W.C. con ciambella in polidur pesante e bidet in ceramica Pozzi Ginori serie Ydra o similare, completo di ogni accessorio e di gruppo miscelatore tipo Zucchetti 1900 o similare;

c - nella cucina: 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 nel portico per la caldaia del riscaldamento;

d - nell'autorimessa: sarà installato un rubinetto portagomma completo di scarico a parete;

e - area verde: sul retro sarà installato un rubinetto portagomma completo di pozzetto.

La rete idrica avrà partenza dal contatore posto in apposita nicchia o in pozzetto interrato e sarà completa della predisposizione per l'allacciamento al depuratore.

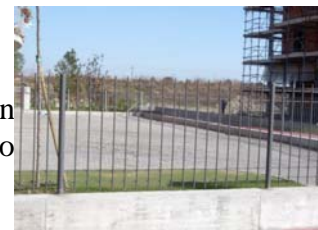
Sulla copertura saranno installati i pannelli solari necessari per la produzione del 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria.

27 - CORSIE, MARCIAPIEDI, VIALETTI:

La corsia dell'accesso carraio, il vialetto pedonale, i porticati ed i marciapiedi saranno pavimentati con materiale ceramico ingelivo per esterni di prima scelta, del formato di cm. 10x20 o similare, a scelta della D.L., posati in diagonale.

28 - RECINZIONI:

La recinzione fronte strada e su percorsi pubblici verrà realizzata con un muretto in cemento armato a vista con sovrastante cancellata in ferro preverniciato a semplice disegno.



Le recinzioni perimetrali di confine con gli altri lotti privati verranno realizzate con rete metallica plastificata ancorata tramite paletti in ferro ad un muretto in cemento armato a vista.

Le restanti recinzioni che dividono tra di loro le singole unità immobiliari verranno realizzate con rete metallica plastificata ancorata tramite paletti in ferro a plintini in cls e accoppiate a siepe sempreverde.

29 – CANCELLI:

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

Il cancello dell'accesso carraio, verrà realizzato come sopra in ferro preverniciato a semplice disegno con apertura manuale ad un'anta scorrevole, completo di predisposizione per la successiva installazione della motorizzazione elettrica.



30 – AREA CORTILIVA:

Tutte le aree di pertinenza destinate a verde saranno sistemate, livellate pronte per la semina e piantumate con n° 1 acero.

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.