



**MAGAZZINO/ESPOSIZIONE**  
**"LOTTO 28A - PP27"**  
**sito 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 4 maggio 2009 - Rev. 0 - CM 08099  
Data di revisione 12 novembre 2009 - Rev. 1 - CM 08099

Pagina 1 di 8



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

## **DESCRIZIONE**

Il progetto dell'intero complesso è stato studiato osservando ogni migliore norma di sicurezza in tutte le strutture con particolare riguardo alle fondazioni.

Il complesso sarà costruito a Guastalla (RE) nell'ampliamento dell'area industriale "Zona D4 ARTIGIANALE INDUSTRIALE di Espansione soggetta a P.P. 27", e consiste nella realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale/industriale sul lotto 28/A, le cui superfici vengono riportate nell'allegato A (cartella di vendita Rev. 0).

Vista la sua collocazione il complesso in oggetto presenta la massima flessibilità sia in ordine alle destinazioni d'uso che alla possibile distribuzione interna.

Il fabbricato 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 - VESPAI E SOTTOFONDI:**

Sul terreno precedentemente ripulito e costipato verrà realizzata una massicciata costituita da idonei materiali inerti, dello spessore complessivo di cm. 40-50 adeguatamente livellata e rullata.

### **3 - STRUTTURA PORTANTE:**

Sarà del tipo prefabbricato costituita da:

- Pilastri prefabbricati in c.a.v. a spigoli smussati aventi superficie liscia da fondo cassero su tre lati e staggiata su un lato. Testata piana o sagomata per l'appoggio delle travi di impalcato o copertura.
- Piastre zancate nei pilastri, in acciaio non trattato, per ancoraggio pensilina metallica.
- Tegolo prefabbricato in c.a.p. di copertura, tipo "TT" dell'altezza di cm. 80.
- Travi di soppalco prefabbricate in c.a.p.
- Pluviali in PVC discendenti all'interno dei pilastri, compresa curva di uscita al piede e cassetta di imbocco.

L'intera struttura avrà una classe di resistenza al fuoco R120

### **4 - TAMPONAMENTI ESTERNI:**

Composti da:

- Pannelli di tamponamento prefabbricato a taglio termico, spessore totale cm. 30 costituito da uno strato interno in c.a. spessore cm. 11 oltre la nervatura, da uno strato coibente spessore cm. 6 in polistirene estruso e da uno strato esterno in c.a. dello spessore cm. 13 opportunamente collegato con la parte portante.  
Finitura esterna in graniglia di marmo, finitura interna fondo cassero, compreso delle occorrenti strutture di sostegno e ancoraggio dei pannelli. Posti in opera all'esterno dei pilastri da quota - 0,10 dal pavimento finito. Valore di trasmittanza termica "U" 0,34 W/mq K per unità di superficie verticale opaca.
- Sigillature esterne dei giunti orizzontali e verticali in materiale acrilico sopra verniciabile.

## **5 – OPERE DI COPERTURA E LATTONERIA:**

Composte da:

- Esecuzione manto di copertura mediante isolamento termico ottenuto con pannello termoisolante in polistirene da mm. 100 sovrastante impermeabilizzazione eseguita mediante doppio strato di membrana bituminosa armata al poliestere, la prima da mm.3,
- la seconda del peso di kg. 4,5/mq e autoprotetta con scaglie di ardesia minerale. Valore di trasmittanza termica “U” dell’elemento di copertura (tegolo+pacchetto) 0,32 W/mq. K per unità di superficie opaca.
- Impermeabilizzazione del tamponamento sporgente dalla struttura con guaina armata al poliestere spessore mm. 4.
- Copertina perimetrale posta sulla sommità dei pannelli di tamponamento, eseguita in lamiera preverniciata di colore a scelta della D.L., spessore 10/10 sviluppo adeguato di alluminio.
- Bocchettoni in PVC di innesto ai pluviali, compresa griglia parafoglie.
- Tubi pluviali in PVC per lo scarico della acque piovane, diametro opportuno, ubicati all’interno dei pilastri.

## **6 - SOLAI:**

I solai delle zone destinate a servizi/ufficio saranno, dove previsto, eseguiti in laterocemento ad armatura lenta o similare di opportuna altezza ed atti a garantire un sovraccarico accidentale utile di 400 Kg/mq.

## **7 - MURATURE PORTANTI:**

I muri di separazione tra uffici/servizi e capannone saranno realizzati in laterizio portante di adeguato spessore, per l’ottenimento oltre che dalla necessaria portanza anche della classe di resistenza al fuoco REI 120, dettata dai calcoli strutturali ed antincendio che saranno eseguiti da tecnico abilitato.

## **8 - SOGLIE E DAVANZALI:**

Le soglie delle porte di ingresso agli uffici e delle vetrine saranno eseguite in marmo Botticino o similare dello spessore di cm. 3.

I davanzali delle finestre degli uffici e dei servizi igienici saranno realizzati in alluminio anodizzato di adeguato spessore.

## **9 - PARETI DIVISORIE SERVIZI:**

Nella zona destinata a servizi o uffici e a ridosso dei tamponamenti prefabbricati verranno realizzate pareti in laterizio dello spessore di cm. 8 come le pareti divisorie interne.

## **10 - INTONACI INTERNI:**

Tutte le murature in opera non realizzate a vista, saranno intonacate con malta a base di calce e cemento tirata al civile.

## **11 - PAVIMENTI:**

Gli uffici, i WC, e l'antibagno saranno pavimentati con mattonelle di gres porcellanato del formato di cm. 20 x 20, o similare, del prezzo netto di acquisto di €9,00 il mq..

Il pavimento del capannone sarà realizzato con massetto in cemento dello spessore di cm. 15, armato mediante una rete elettrosaldata  $\varnothing$  5 / 20 x 20, e rifinito superiormente con spolvero di quarzo e cemento perfettamente liscio.

## **12 - RIVESTIMENTI:**

Su tutto il perimetro dei WC e dell'antibagno, per una altezza di mt. 2,00, sarà eseguito un rivestimento con mattonelle di ceramica smaltata del prezzo netto di acquisto di €9,00 il mq..

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

## **13 - BATTISCOPIA:**

Su tutte le pareti degli uffici è previsto il montaggio di uno zoccolino battiscopa in gres porcellanato del tipo del pavimento.

## **14 - TINTEGGI INTERNI UFFICI e SERVIZI:**

Tutte le pareti e i soffitti interni intonacati saranno tinteggiati a tempera con colori tenui a scelta del cliente.

## **15 - VETRINE E PORTE D'INGRESSO:**

Le vetrine, le porte d'ingresso e le finestre degli uffici e dei servizi igienici saranno realizzate in alluminio anodizzato a Taglio Termico con vetri ad intercapedine 4/9/3+3 o similare, per garantire oltre all'isolamento termico, anche una buona coibenza acustica.

Sono comprese le inferriate in ferro zincato per le finestre degli uffici e dei servizi.

## **16 - PORTE INTERNE ED ESTERNE:**

Le porte interne agli uffici e servizi saranno eseguite con ante tamburate dello spessore di mm. 40, ad una specchiatura cieca, rivestita con laminato plastico, completo di coprifili, cassonetti, maniglie in alluminio anodizzato tipo bica e chiavi di chiusura.

Le porte di comunicazione con il magazzino saranno ad 1 anta in ferro verniciato del tipo REI 120, completo di chiusura tipo yale.

## **17 - IMPIANTO ELETTRICO:**

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

- Ufficio: n. 1 punto luce deviato o semplice a soffitto, n. 2 prese da 10A, n. 1 presa da 15A, n° 1 predisposizione presa Telecom.
- W.C. e antibagno: n. 2 punti luce devianti o semplici a parete o soffitto, n° 1 presa da 10A, n° 1 presa da 15 A.
- Esterno: n° 1 punto luce interrotto sopra la porta di ingresso;
- Impianto telefono: l'impianto telefonico, previsto per la tubazione sarà predisposto secondo le norme impartite dalla Telecom;
- Magazzino: sono predisposti gli ingressi della forza motrice con tubazioni sotterranee dal quadro contatori fino all'interno del capannone, resta escluso il contributo per la potenza assorbita da versare all'ENEL.

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

Nell'impianto interno ed esterno sono esclusi tutti i 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.

## **18 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:**

Escluso, sono comunque predisposte tutte le tubazioni necessarie sino ai contatori di erogazione dei servizi gas acqua.

## **19 - 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.

- Nei W.C. e antibagno: n. 1 vaso alla turca completo di cassetta esterna a vista e n. 1 lavabo a colonna completo di miscelatore e scarico.

La rete idrica avrà partenza dal contatore posto in apposita nicchia, completa di distribuzione alle singole utenze.

## **20 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE:**

Tutte le aree cortilive carrabili saranno pavimentate mediante la stesura di uno strato di conglomerato bituminoso dello spessore medio di cm. 8, superiormente rifinito mediante la stesura di uno strato di emulsione bituminosa acida saturata con sabbia. Le zone destinate a parcheggio verranno realizzate con autobloccanti in cemento del tipo garden o similare.

### **21 - RECINZIONI:**

Le recinzioni fronte strada saranno realizzate con un muretto in c.a. a vista con sovrastante cancellata in ferro zincato a semplice disegno, mentre quelle retrostanti di confine saranno realizzate con un muretto in c.a. a vista con sovrastante rete zincata plastificata dell'altezza di cm. 100 ancorata tramite paline in ferro zincato.

### **22 - CANCELLI:**

In corrispondenza dell'accesso carraio è prevista l'installazione di un cancello in ferro zincato del tipo scorrevole ad apertura manuale, compresa la sola predisposizione per la motorizzazione futura; è inoltre previsto un cancello pedonale con apertura ad anta completo di elettroserratura, sul fronte principale.

### **23 - AREA CORTILIVA:**

Tutte le aree di pertinenza destinate a verde saranno sistemate, livellate pronte per la semina.

## NOTA BENE

**Tutte le opere sopra citate 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.**

**I materiali utilizzati per le opere strutturali e per le opere di rivestimento e di finitura sono conformi ai requisiti essenziali di sicurezza prescritti dalla Direttiva Europea 89/106/CE “ *Direttiva Prodotti da Costruzione*”**