



“I PORTALI”

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

**COMPLESSO REDISENZIALE COSTITUITO
DA
UN FABBRICATO PER UN TOTALE DI
24 ALLOGGI + 4 UFFICI A SCANDIANO**

**CAPITOLATO DI VENDITA
APPARTAMENTI**

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

Data di creazione 15.10.2007 - rev. 0 - CE07123

Aggiornato il 10.09.2009 - rev. 1 - CE07123

Pagina 1 di 13

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

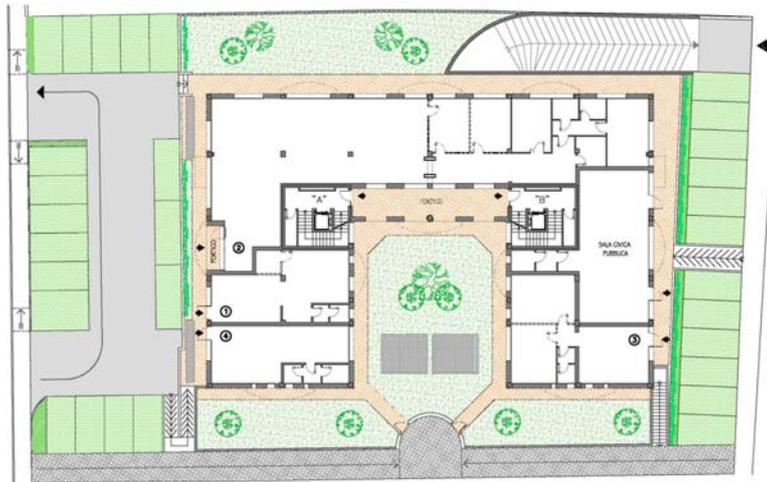
Fax 0536 858623

E-mail: castellarano@ciemmerre.it



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

INTRODUZIONE



L'intervento in oggetto riguarda la costruzione di un complesso residenziale, costituito da un fabbricato, per un totale di 24 alloggi + 4 uffici, da realizzarsi all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero di Iniziativa Privata denominato "PR33" - Area Ex Officine Rossi" sito a Scandiano in viale G.B. Venturi e viale G. Mazzini.

La zona è classificata sulle Tavole del P.R.G. come "B5 - zona residenziale di espansione soggetta a Piano Particolareggiato di Recupero di nuova edificazione (PR33)".

Tutto il complesso è stato progettato secondo le tipologie e le tecniche più avanzate, tenendo conto di dare il massimo della funzionalità, razionalità ed indipendenza di accesso alle varie unità immobiliari.

Il fabbricato in progetto è costituito da un piano interrato (vedi tav. di progetto) dove trovano posto le autorimesse con i relativi spazi di manovra e le cantine, da un piano terra con sala civica PPBB e n. 4 uffici, da tre piani con 8 alloggi cadauno per un totale di 24 unità abitative. Gli alloggi previsti hanno caratteristiche e dimensioni differenti per cercare di rispondere alle diverse esigenze della committenza, infatti risultano unità costituite da due, tre e quattro stanze.

I vari piani sono collegati da n. 2 vani scala e relativi ascensori a norma legge 13, che assicurano la facile fruibilità di tutti i livelli abitabili e dei servizi.

Le parti di piano interrato che debordano dalla sagoma dell'edificio sono state trattate a terrazzo e/o fioriera.

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:

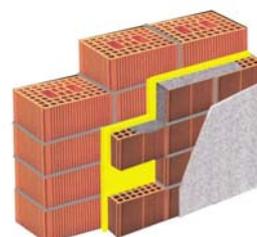
Saranno eseguite in calcestruzzo di cemento armato e non armato con dimensioni e profondità idonee alla natura del terreno ed alle sovrastanti strutture secondo i calcoli statici eseguiti da Ingegnere abilitato.

2 - STRUTTURE PORTANTI:

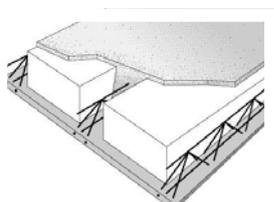
La struttura portante sarà eseguita con un telaio in cemento armato in opera o prefabbricato secondo i calcoli eseguiti da Ingegnere abilitato in base alla normativa sismica esistente (D.M. 16/01/1996 «Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi»).

3 - MURATURE:

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

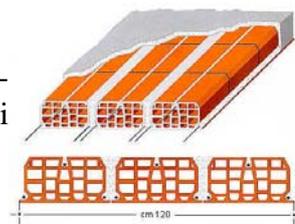


4 - ISOLAI:



I solai delle zone destinate ad autorimesse e cantine al piano interrato 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 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 alluminio preverniciato.

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 minerale 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 o materiale simile;
- 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, sotto le paretine e tavelloni con un pannello di polistirene o di materiali equivalenti a norma con la legge 311/07 (ex 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 (anche se riscaldamento a pavimento).

L'impermeabilizzazione dei balconi, delle logge e dei terrazzi sarà eseguita mediante la posa in opera di una 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.

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 realizzate in cemento a facciavista.

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:

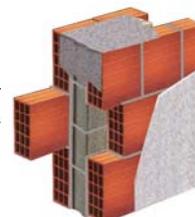
I parapetti dei terrazzi, saranno realizzati con muretto in doppio UNI e successivamente intonacato.



12 - PARETI:

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

I paramenti divisori fra le diverse unità immobiliari saranno eseguiti con doppia parete di laterizio con interposto blocco in calcestruzzo isolante o materiale similare con funzione antisonora.



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.

I paramenti divisori tra il vano scala e le unità immobiliari saranno eseguiti con muratura in cemento armato rivestita sul lato abitato da una controparete in laterizio.

13 - SCALA:



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

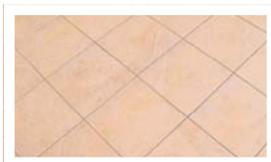


15 - INTONACI INTERNI:

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 massetto in cemento liscio.



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 €10,50 il m², posati in diagonale 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 prelevigato 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 €10,50 il m², posati in diagonale 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 €9,30 il m², posati a correre con fughe accostate.

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 €10,50 il m².

Su tutto il perimetro dei bagni e delle lavanderie dove previste, 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 €10,50 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:

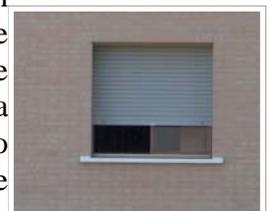
Le canne fumarie per l'esalazione dei fumi prodotti dalla caldaia, saranno eseguite con materiali idonei ed a norma di legge.

L'esalazione della cucina sarà assicurata da tubazioni in p.v.c. del diametro opportuno.

21 - TELAI A VETRO:



Le finestre e le portefinestre ad una o più ante saranno realizzate con telai di tipo monoblocco in legno di Pino mordenzato, dello spessore nominale di mm. 55, con vetri camera stratificati 4/9/3+3 o similare per garantire, oltre all'isolamento termico, anche una buona coibenza acustica, completi di maniglia in ottone color acciaio tipo Ridanna o similare, di avvolgibili in pvc, di cassonetto copri rullo in truciolare con antello apribile impiallacciato nelle parti a vista con la stessa essenza del serramento.



22 - 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 liscia rivestita da pannelli in noce Nazionale o similare.



I portoncini principali di accesso ai vani scala, verranno realizzati con profili in alluminio preverniciato completo di elettroserratura, di vetri stratificati, di pompa per la chiusura automatica, di maniglioni e tutto quanto necessario al buon funzionamento.

In alluminio preverniciato con vetri stratificati, saranno realizzate anche le vetrate dei vani scala.

23 - PORTONCINO AUTORIMESSA:

I portoni delle autorimesse interrato con accesso dalla corsia comune, saranno del tipo basculante a contrappesi, con telaio in ferro zincato e completi di serratura Yale.



24 - 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 color acciaio tipo Milena o similari.



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

25 - 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 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:

- n. 1 pulsante con targa portanome al pianerottolo con suoneria interna.
- n. 1 predisposizione presa telefonica.
- n. 4 prese bivalenti 10/16 A.
- n. 1 presa TV normalizzata.
- n. 1 presa TV SAT diretta all'antenna.
- n. 1-2 punti luce deviati a soffitto o parete.

b - nel soggiorno/ingresso con angolo cottura:

- n. 1 pulsante con targa portanome al pianerottolo con suoneria interna.
- n. 1 predisposizione presa telefonica.
- n. 6 prese bivalenti 10/16 A.
- n. 1 presa TV normalizzata.
- n. 1 presa TV SAT diretta all'antenna.
- n. 1-2 punti luce deviati a soffitto o parete.
- n. 1 linea diretta per cappa cucina.
- n. 2 prese Unel 10/16 A con terra laterale e centrale, comandate da un interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio per lavastoviglie e forno elettrico.

c - nella cucina:

- n. 1 punto luce a soffitto.
- n. 1 punto luce a parete per cappa cucina.
- n. 2 prese Unel 10/16 A con terra laterale e centrale, comandate da un interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio per lavastoviglie e forno elettrico.
- n. 4 prese bivalenti 10/16 A.
- n. 1 presa TV normalizzata.

d - nel disimpegno notte:

- n. 1 punto luce con accensione deviata o invertita o a relè.

e - camere letto matrimoniali:

- n. 1 punto luce invertito.
- n. 1 predisposizione presa telefonica.
- n. 2 prese 10 A.
- n. 2 prese bivalenti 10/16 A.
- n. 1 presa TV normalizzata.

f - camere letto singola:

- n. 1 punto luce deviato.
- n. 1 predisposizione presa telefonica.
- n. 1 presa 10 A.
- n. 2 prese bivalenti 10/16 A.
- n. 1 Presa TV normalizzata.

g - nel bagno:

- n. 2 punti luce semplici a parete o soffitto.
- n. 1 presa bivalente 10/16 A.
- n. 1 pulsante a tirare con relativo ronzatore.
- n. 1 presa UNEL con terra laterale e centrale comandata da un interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio per lavatrice (dove non prevista la lavanderia).

h - nella lavanderia:

- n. 2 punti luce semplici a parete o soffitto.
- n. 1 presa bivalente 10/16 A.
- n. 1 pulsante a tirare con relativo ronzatore.
- n. 1 presa UNEL con terra laterale e centrale comandata da un interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio per lavatrice.

i - nei ripostigli:

- n. 1 punto luce semplice a parete o soffitto.
- n. 1 presa bivalente 10/16 A.

l - nei balconi:

- n. 1 punto luce semplice o deviato (compreso corpo illuminante a scelta della D.L.)
- n. 1 presa bivalente 10/16 A stagna.

m – nelle autorimesse:

- n. 1 punto luce semplice o deviato da incasso o a vista (escluso corpo illuminante).
- n. 1 presa 10/16 A stagna.

n – nelle cantine:

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

o - 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 unico per ogni vano scala 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 vano scala 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 videocitofonico risulterà indipendente per ogni vano scala 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.

26 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:

L'impianto di riscaldamento e la distribuzione dell'acqua calda sarà del tipo autonomo per ogni alloggio. La caldaia murale del tipo a camera stagna a condensazione, funzionante a gas di rete 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 per le apparecchiature sanitarie derivante dall'impianto solare.



27 - 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 ed 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.

28 - IMPIANTO IGIENICO SANITARIO:

La rete idrica di ogni singolo vano scala 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.

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 di cm. 75x90/80x80 completo di asta saliscendi, n. 1 attacco acqua fredda e scarico per lavatrice (dove non prevista la lavanderia) serie completa di lavabo a colonna, w.c. con ciambella in polidur pesante e bidet in ceramica Pozzi Ginori serie Ydra o similare, completi di ogni accessorio e di gruppi miscelatori del tipo Zucchetti 1900 o similare;

B - nella lavanderia: serie completa di lavatoio con mobiletto, 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, completi di ogni accessorio;

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

29 - CORSIE E MARCIAPIEDI:

La corsia di accesso alle autorimesse interrato sarà realizzata in cemento finito a lisca di pesce.

Gli ingressi pedonali comuni, i porticati, i cortili ed i marciapiedi verranno pavimentati con materiale ceramico per esterni antigelo ed antiscivolo posato a correre a scelta della Direzione Lavori.

30 - RECINZIONI:

Le recinzioni perimetrali fronte strada o prospicienti camminamenti 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 preverniciato a semplice disegno.



31 - CANCELLI:

I cancelli degli ingressi pedonali saranno realizzati in ferro zincato e preverniciato a semplice disegno con apertura ad un'anta, completi di serratura elettrica.



Il cancello dell'accesso carraio, verrà realizzato in ferro zincato e preverniciato a semplice disegno, con apertura del tipo a due ante completo di motorizzazione elettrica con comando a distanza (1 ogni alloggio).

32 - AREA CORTILIVA:

Tutte le aree di pertinenza destinate a verde condominiale saranno sistemate, livellate e seminate, inoltre sarà installato un rubinetto portagomma di uso comune completo di pozzetto per ogni area comune di ciascun fabbricato.

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.