



Capitolato speciale dei lavori

PREMESSE

A pochi passi dal centro di **Reggio Emilia** in via **Tito Livio**, sarà di prossima realizzazione un fabbricato di pregio architettonico in **classe energetica A4** che riservano una particolare attenzione alla qualità abitativa.

In zona tranquilla saranno realizzati appartamenti con terrazzi giardini. Possibilità di personalizzazione e ottime rifiniture. I lavori saranno eseguiti in conformità al permesso di costruire presentato al comune di Reggio Emilia, nel rispetto del regolamento edilizio vigente e sulla base delle disposizioni impartite dai tecnici comunali competenti e dai professionisti incaricati dalla Società committente i lavori.

Il presente capitolato può essere soggetto a modifiche e a variazioni anche sostanziali, con la sostituzione dei materiali previsti con altri aventi caratteristiche simili a quelli indicati.

1) FONDAZIONI - STRUTTURA – SOLAI – COPERTURA

Il fabbricato è costituito interamente da ossatura portante in c.a. in opera: gli orizzontamenti dei piani civili sono tutti in solai del tipo latero-cemento a travetti e pignatte di spessore 20+4 cm. con travi in c.a. ribassate di grande.

Le fondazioni sono a travi rovesce in c.a. di spessore adeguato per soddisfare

la portanza del terreno.

La copertura è del tipo latero-cemento al di sopra dei quali vengono posate gli isolanti, come da progetto termotecnico e le guaine impermeabili, con carico permanente maggiorato.

Il metodo di verifica adottato è quello aggiornato agli stati limite ultimi in ottemperanza al [Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 Norme Tecniche per le Costruzioni \(NTC\) 2018](#) e [CIRCOLARE 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP.](#)

Dal punto di vista della normativa tecnica antisismica la realizzazione del fabbricato sarà trattata come opera civile di nuova costruzione soggetta quindi a denuncia strutturale e collaudo statico.

2) MURATURE E TAVOLATI

2a) I tamponamenti perimetrali esterni potranno essere costituiti da muratura in blocchi Poroton spessore 20/25 cm legati con malta bastarda, entrambi con caratteristiche termo-acustiche adeguate secondo progetto e prescrizioni tecniche impartite dalla D.L.

2c) Paretine divisorie interne alle singole unità spessore 7/8 cm in foratini legati con malta bastarda.

2d) Murature in blocchi di cemento a vista legati con malta bastarda per divisorii cantine e autorimesse con classe di resistenza specifica al fuoco.

2e) **Le murature di divisione delle Unità immobiliari verranno eseguite con murature multistrato con interposto isolante al fine di ottenere gli standard acustici.**

3) INTONACI

3a) Intonaco in premiscelato rifinito al civile per tutti i locali abitabili e locali condominiali di disimpegno, ad esclusione dei vani cantina ed autorimessa; all'interno degli alloggi l'intonaco tradizionale di rivestimento delle murature potrà essere sostituito con sistemi a secco mediante utilizzo di lastre di gesso rivestito (spessore 12,5 mm).

3b) Intonaco in premiscelato con finitura a calce, per facciata esterna (solo per quelle parti che non saranno rivestite con "cappotto")

4) MANUFATTI IN CEMENTO, TUBI E CANNE

4a) Pozzetti in cemento prefabbricato, completi di chiusini e caditoia in ferro zincato o ghisa, per ispezioni e raccolta acque piovane.

4b) Tubi in PVC serie pesante a sezione idonea, completi di pezzi speciali, per esalazioni e scarichi cucine, angoli cottura e bagni.

4c) Tubi in PVC serie normale a sezione idonea, completi di pezzi speciali per scarichi orizzontali interrati.

5) RIVESTIMENTI ESTERNI

I rivestimenti delle murature esterne di facciata saranno realizzati con “cappotto” termico, rifinito in quarzo come da ex legge 10 .

6) ISOLAMENTI TERMOACUSTICI

6a) Idoneo isolamento termico del solaio di copertura.

6b) Tappetino fonoisolante da porsi al di sotto della pavimentazione per tutti i locali abitabili.

7) SOTTOFONDI, PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, MARMI E ZOCCOLINI

7a) Massetto in cemento cellulare autolivellante fino a copertura delle tubazioni degli impianti.

7b) Sottofondo in sabbia e cemento per sottopavimentazione dei piani abitabili.

7c) Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di forma quadrata o rettangolare, con pezzatura di cm. 40x40, 45x45, 30x60 oppure in alternativa in gres porcellanato (effetto legno) di dimensioni 15x45 20x90, da scegliersi su ampia campionatura per soggiorni , camere, cucine o angoli cottura.

7d) Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di forma quadrata oppure rettangolare, con pezzatura di cm. 20x20, 25x25 o 30x30, per bagni e lavanderie.

7e) Pavimenti in piastrelle di grès porcellanato di forma rettangolare o quadrata a scelta D.L. per balconi e terrazzi.

7f) Rivestimenti in piastrelle di monocottura, di forma quadrata, con pezzatura di cm. 20 x 20, per cucine e bagni per un'altezza di cm. 160.

7g) Davanzali, soglie interne ed esterne, in conglomerato di marmo di vari colori, o altro materiale simile a scelta D.L., spessore cm. 3, lucidato e levigato nelle parti a vista.

7h) Scale condominiali in conglomerato di marmo di vari colori o altro materiale simile a scelta D.L., completi di alzata spessore cm. 2 e pedata spessore cm. 3.

7i) Zoccolini in legno tinto noce, rovere altezza cm. 6, per tutti i vani interni le cui pareti non risulteranno rivestite da piastrelle.

7l) I locali cantine ed i vani autorimesse saranno in massetto di cls. spessore di cm. 10, armato con rete elettrosaldata, lisciato con spolvero indurente, con giunti di dilatazione a grandi riquadri. I materiali saranno tutti di prima scelta commerciale e verranno posati a colla; il tipo e il colore potranno essere scelti dall'acquirente sul

campionario che verrà messo a disposizione dalla Società venditrice presso l'esposizione del rivenditore preventivamente indicato.

8) SERRAMENTI

8a) I Telai a vetri per finestre e porte finestre saranno in pvc pesante di colore bianco oppure altro scelto dalla D.A. con Vetrocamera tipo Thermophan spessore mm.24 costituito da doppio vetro mm. 4 e intercapedine mm. 16 a bassa emissione montati su falsotelaio in lamiera completi di tapparelle esterne in PVC o alluminio come da ex L10 (colore a scelta della D.L.).



8b) Porte interne montate su falsotelaio in lamiera, misura cm. 80 x 210, ad un battente o dove previsto da progetto, a scomparsa interno muro o a libro, cieche, tamburate a nido d'ape e coprifili ad incastro; decorazione in laminato tinta rovere sbiancato, color bianco e altri colori su campionatura,

8c) Portoncini d'ingresso agli appartamenti del tipo blindato, completi di serrature di sicurezza del tipo "europea", con pannellatura esterna bianca, mentre l'interna sarà coordinata con le porte (limitatamente a quelle di capitolato).

8d) Portoncini d'ingresso condominiale a vetri su struttura in alluminio rinforzato preverniciato di colore chiaro, corredati di apriporta elettrico.

8e) Porte basculanti delle autorimesse in lamiera stampata zincata colore grigio complete di ferramenta d'uso e alette di aerazione.

8f) Porte in lamiera stampata zincata, complete di ferramenta d'uso per locali cantine senza caratteristiche di resistenza al fuoco.

9) LATTONERIE

9a) Canale di gronda e converse a sezione idonea, eseguite in lamiera preverniciata con colore a discrezione della D.L.

9b) Tubi pluviali di diametro idoneo eseguiti in lamiera preverniciata, completi di collari di sostegno.

10) VETRI

Vetri antinfortunio per vetrate condominiali e porte finestre.

11) OPERE IN FERRO/ALLUMINIO

11a) Corrimano per scala condominiale con colore a scelta D.L.

11b) Ringhiere e parapetti, ove previsti, a disegno semplice colore a scelta della D.L.

12) TINTEGGI E VERNICI

12a) Tinteggio a tempera a due mani di colore bianco o tinte tenui (avorio, crema, grigio, panna ecc ecc) per tutti i locali abitabili; di colore bianco per i vani scala, corridoi e disimpegni condominiali delle zone cantina e autorimessa.

12b) Le parti metalliche saranno verniciate con smalto oleosintetico previo trattamento antiruggine di colore a scelta D.L.

13) IMPIANTO ELETTRICO

13a) L'impianto sarà realizzato in conformità alla normativa CEI 64-8 V3 per il raggiungimento del livello 1.

13b) Le unità immobiliari saranno dotate di videocitofono.

13c) Installazione eseguita in tubo isolante sottotraccia; scatole di derivazione in plastica; centralina a norma; conduttori sfilabili in rame a sezione idonea; apparecchi di comando Gewiss, portiere elettrico e tastiera luminosa di chiamata; collegamenti equipotenziali; canalizzazione telefono; canalizzazione TV; messa a terra impianto secondo norme.

GEWISS



13d) Composizione impianti delle unità immobiliari:

- soggiorni:

punto luce deviato n. 1

punto luce semplice n. 1

presa 10/16A n. 4

pre-disposizione canalizzazione telefono n. 1 pre-

disposizione presa TV/Satellite n. 1

punto citofonico completo n. 1

termostato ambiente

- **cucine o angoli cottura:**

punto luce semplice n. 1

idonea derivazione per alimentare

piastre ad induzione elettromagnetica

presa con interruttore bipolare n. 5

presa 10/16A schuko n. 2

- **camere:**

punto luce invertito n. 1

punto luce semplice n. 1

presa 10/16A n. 4

predisposizione presa TV

predisposizione canalizzazione telefono n. 1

disimpegni/corridoi:

punto luce deviato n. 1

presa 10/16A n. 1

termostato ambiente per zona notte

- **bagni:**

punto luce semplice n. 2

presa 10/16A schuko n. 2

- **balconi e terrazze:**

punto luce semplice n. 1

- **cantine:**

punto luce semplice n. 1

presa 10/16° schuko n. 1

- **autorimesse:**

punto luce semplice n. 1

presa 10/16A n. 1

13e) Idonea illuminazione temporizzata per vani condominiali (scala, ballatoi, corridoi e ingressi condominiali)

13f) Corpi luminosi esterni per area cortilizia carrabile, con interruttori stagni, posizionati secondo le disposizioni tecniche d'uso a scelta D.L.

13g) Verrà, inoltre, predisposto impianto centralizzato TV.

13h) ogni unità verrà dotata di impianto fotovoltaico posizionato in copertura con potenza di 1,2 kw

14) IMPIANTO IDRO-SANITARIO

14a) Rete di distribuzione interna di acqua calda e fredda eseguita con tubi multistrato tipo Aquatherm, "Mepla" o similari, a sezione idonea, completi di raccordi e pezzi speciali, compreso guaina di isolamento termico acqua calda.

14b) Dotazione bagni:

- lavabo bianco cm 55, con miscelatore monocomando e sifone in acciaio a vista, bidet bianco sospeso o filo muro con miscelatore monocomando
- vaso bianco sospeso o filo muro, con cassetta da incasso Gheberit o similari e sedile in PVC pesante;
- piatto doccia 80 X 80 o 70 x 90, bianco completo di miscelatore monocomando
- sanitari marca Idealstandard serie Gemma 2 o Pozzi Ginori Selnova;



- rubinetterie marca Grohe Eurostyle o similari; attacco e scarico lavatrice.

14c) Dotazione cucine e angoli cottura:

- attacco e scarico lavello; attacco e scarico lavastoviglie.

14d) Scarichi elementi bagni, cucine e angoli cottura, con tubi in polietilene duro tipo Gheberit o similari completi di pezzi speciali.

14e) dotazione giardino; pozzetto con punto acqua e corugato enel

15) IMPIANTO RISCALDAMENTO/RAFFRESCA-

MENTO Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto autonomo. Impianto di climatizzazione INVERNALE E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA



Gli impianti di riscaldamento, e acqua calda sanitaria saranno autonomi per ogni unità abitativa e utilizzeranno una pompa di calore marca **CLIVET** o similari condensata ad aria. L'utilizzo combinato di fonti di energia pulita e rinnovabile attraverso i migliori sistemi tecnologici disponibili, consente sostanzialmente di abbattere gran parte dei consumi per il riscaldamento invernale (tramite i pannelli fotovoltaici) e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria sarà effettuato con una pompa di calore molto performante che grazie al contributo del sole e dell'aria esterna di condensazione (considerata fonte rinnovabile anch'essa dalla Normativa sul contenimento dei consumi energetici) provvederà a mantenere le condizioni di benessere all'interno delle unità abitative. L'unità interna della pompa di calore sarà collocata all'interno dell'unità abitativa, mentre l'unità motocondensante esterna sarà ubicata in una zona comune a tutte le unità o sul balcone. Il tutto come progetto termotecnico.

Il riscaldamento sarà effettuato mediante pannelli radianti a pavimento, Le unità split per il raffrescamento saranno predisposte come impiantistica, una nel reparto notte e una nella zona giorno; con esclusione dell'unità ventilante.

16) RECINZIONI

Le **recinzioni saranno** realizzate in profili di ferro zincato a disegno semplice sui lati verso la strada, mentre i lati a confine con le altre proprietà sono previste recinzioni in rete metallica posata su muretto in calcestruzzo.

17) PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni esterne sono previste in asfalto nell'area adibita a parcheggio e per i marciapiede pedonali. Mentre il marciapiede intorno alla palazzina è previsto in grès da esterno.

18)ASCENSORI

Sarà installato un ascensore oleodinamico, portata 6 persone, a 5 fermate.

Letto, confermato e sottoscritto per accettazione
Reggio Emilia, li

Parte Venditrice _____

Parte Acquirente _____