



Piazza Matteotti n. 6  
42020 San Polo d'Enza (RE)

Contatti:  
Tel. 0522-874478  
Email: [crea.reggioemilia@gmail.com](mailto:crea.reggioemilia@gmail.com)  
[www.creareggioemilia.it](http://www.creareggioemilia.it)

# Residence "MATILDE"

## CAPITOLATO



## INDICE

INQUADRAMENTO	P.	03
PREMESSE GENERALI	P.	03
DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE EDILI DEGLI IMPIANTI E DELLE FINITURE	P.	04
01 STRUTTURE PORTANTI, SOLAIO E COPERTURA	P.	04
02 MURATURE, TAVOLATI	P.	05
03 IMPERMEABILIZZAZIONI	P.	05
04 ISOLAMENTO	P.	06
05 RIVESTIMENTI ED ELEMENTI ESTERNI	P.	06
06 LATTONERIE E COMIGNOLI	P.	06
07 INTONACI E TINTEGGIATURE	P.	07
08 DAVANZALI E SOGLIE	P.	07
09 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	P.	07
10 SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI	P.	15
11 BARRIERA SCALE E PARAPETTI	P.	17
12 IMPIANTO TERMICO SANITARIO	P.	17
13 IMPIANTO ELETTRICO DATI	P.	20
14 SISTEMAZIONI ESTERNE	P.	24
CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA	P.	25



Piazza Matteotti n. 6  
42020 San Polo d'Enza (RE)

Contatti:  
Tel. 0522-874478  
Email: [crea.reggioemilia@gmail.com](mailto:crea.reggioemilia@gmail.com)  
[www.creareggioemilia.it](http://www.creareggioemilia.it)

## INQUADRAMENTO

L'area intervento di oggetto si trova nel cuore del Comune di San Polo d'Enza, un intervento residenziale esclusivo, pensato per chi desidera l'autonomia di una villa singola e la praticità di un contesto raccolto.

Solo sei alloggi suddivisi in tre unità abitative del tipo villetta bifamigliare, ognuna con ingresso privato e progettate per offrire il massimo comfort.

Ambienti ampi e luminosi tutti con ampi giardino e terrazzi.

L'intervento sorge in una area residenziale incastonata tra via Don Minzoni e Via Ambrogine, già urbanizzata e comoda a tutti i principali servizi di San Polo d'Enza.

Posizione strategica, comoda alle principali vie di comunicazione e a tutti i servizi essenziali (scuole, supermercati, aree verdi), tutto a portata di mano.

## PREMESSE GENERALI

Gli edifici verranno realizzati comprendendo tutte le opere, le prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare internamente ed esternamente a regola d'arte ogni singola proprietà, con esclusione di:

- arredi interni e/o esterni;
- pergolati, gazebo, tende da sole, zanzariere, serre, verde e fioriere dei balconi;
- tinteggiature interne delle singole proprietà di colore diverso rispetto al bianco previsto da progetto;
- oneri per l'intestazione, notarili, apertura contratti di utenza.

Le specifiche indicate in ordine a materiali, impianti e finiture devono essere intese come indicative di materiali, impianti e finiture equivalenti per qualità, funzionalità e tipologia di quelle specificate.

La parte venditrice e la Direzione Lavori (più avanti brevemente indicata con D.L.) si riservano la facoltà, a loro insindacabile giudizio, di apportare modifiche e/o integrazioni al presente capitolato, e di selezionare e definire, anche in corso d'opera, le ditte e/o fornitori incaricati per la fornitura dei materiali e/o dei lavori (pavimenti, rivestimenti, impianti, serramenti, ecc.) senza ridurre il contenuto qualitativo ed il livello generale dell'intervento.

## DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE EDILI, DEGLI IMPIANTI E DELLE FINITURE

### 01. STRUTTURE PORTANTI, SOLAI E COPERTURA

Le **strutture** degli edifici saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente, sismica e antincendio. Avranno quindi dimensioni ed armatura metallica come risultanti dal progetto strutturale e saranno ovviamente atte a sopportare i carichi previsti dalla suddetta normativa sia verticali che orizzontali.

Gli scavi di splateamento saranno della necessaria profondità rispetto al piano di campagna.

Gli **scavi in sezione obbligata** saranno eseguiti della profondità e larghezza risultanti dai calcoli statici in base alla legge sismica vigente sino al raggiungimento della quota stabilita dalla relazione geotecnica.



Le **fondazioni**, del tipo e dimensioni risultanti dai calcoli statici previo accertamento della natura del terreno, saranno in calcestruzzo di cemento certificato, adeguatamente armate, in base ai calcoli dati dalle normative antisismiche attualmente vigenti eseguite da tecnico abilitato, sia per il dimensionamento del ferro, delle fondazioni che per la tipologia del cls da utilizzare.



Le **strutture verticali** in elevazione dai piani interrati ai piani di copertura saranno costituite da pilastri e travi in calcestruzzo di cemento dimensionati ed armati secondo il progetto strutturale

La **muratura** perimetrale esterna sarà in laterizio non portante di tamponamento di dimensione 35 cm, il blocco laterizio sarà fornito da Fornace Danesi o Wienerberger o in blocchi di cemento cellulare tipo Gas Beton a seconda delle indicazioni di calcolo fornite dal Termotecnico e a insindacabile scelta della D.L.



I **solai** saranno del tipo latero-cementizio calcolati per sovraccarichi previsti dalle normative vigenti. Ad insindacabile giudizio della D.L.

La **soletta della rampa scala** e relativi pianerottoli sarà in calcestruzzo di cemento armato adeguatamente calcolate e successivamente intonacate.

La **struttura di copertura**, con struttura in solaio latero cementizio dello spessore e dimensionamento risultanti dal progetto strutturale secondo le indicazioni della D.L., secondo le indicazioni del progetto esecutivo il pacchetto di copertura sarà composto da:

Caldana forma pendenza, barriera vapore Vapor Duck, termoisolante id spessore cm 18, pacchetto composito da stiferite, lana minerale guaina impermeabile, e posa di ciotoli di ghiaia vagliata.

I **vespai** del piano terra saranno eseguiti mediante stesura di ghiaia spessore medio cm. 60/80, con stesura di un primo strato di ghiaia in natura dello spessore di cm 30/40 e la stesura di un secondo strato di ghiaia vagliata lavata dello spessore di cm 25/35



## 02. MURATURE, TAVOLATI

Le **pareti divisorie interne** ai singoli alloggi saranno eseguite con laterizi multifori, dim. cm. 25x25x8, o 12x25x19, in alternativa in cemento cellulare Gas Beton di dimensioni cm 20, 60, 15 cm a seconda dell'utilizzo e spessore per passaggio impianti mentre quelle a separazione degli alloggi saranno eseguite mediante l'esecuzione di doppia parete in Doppio Uni inframezzate con isolamento acustico di materiale fonoassorbente dello spessore di cm. 6 di lana minerale di Roccia, con tipologia Gas Beton parete di spessore cm 20 isolante termoforo assorbente spessore cm 4 parete spessore cm 20.

## 03. IMPERMEABILIZZAZIONE

I **terrazzi ed i balconi** saranno impermeabilizzati con doppia membrana bituminosa armata, posata avendo cura di effettuare i risvolti sui muri ed in corrispondenza delle soglie delle porte finestre. I massetti di pendenza saranno idonei a consentire il deflusso delle acque meteoriche verso i canali di raccolta fino allo scarico.

#### 04. ISOLAMENTO ACUSTICO

Sui **solai di calpestio** sarà eseguito un sottofondo termo-fono-isolante dello spessore medio di circa 10/12 cm. o a pannelli in base, ai calcoli del termotecnico, oppure un pannello di 5 mm fonoassorbente a tipologia di vasca per contenere il pavimento e abbattere il rumore al calpestio.

Nelle **pareti perimetrali** in intercapedine verrà posizionato un pannello termo-fono-assorbente della tipologia e dimensioni indicato dal progettista della valutazione dell'impatto ambientale così come prevede l'attuale normativa pannello in lana di roccia minerale naturale ad alta densità.

Nelle zone interne agli alloggi, verrà posato un **materassino fonoassorbente** per garantire l'isolamento acustico.



#### 05. RIVESTIMENTI ED ELEMENTI ESTERNI

Le **pareti di facciata** saranno rivestite con intonaco minerale prodotto da ditte di primaria importanza che garantiscono durabilità, bellezza e stabilità cromatica.



#### 06. LATTONERIE E COMIGNOLI

I **canali di gronda**, converse, tubi pluviali e tutte le opere di lattoneria saranno realizzate in lamiera di acciaio pre-verniciata dello spessore di 6/10, sviluppo e sagoma a scelta della D.L. incassati all'interno della struttura.

I **comignoli** saranno realizzati come da disposizioni della D.L. con canna in Leca e cappello in elementi prefabbricati tipo Shunt.

#### 07. INTONACI E TINTEGGIATURE

Le pareti ed i soffitti dei rispettivi piani, dei vani scale e di tutti i locali delle abitazioni, verranno **intonacate** al civile con intonaco premiscelato malta secca composta da calce idrata, cemento Portland, sabbie classificate, fibre antiritiro ed additivi specifici per migliorare la lavorazione e l'adesione, finitura con malta di calce naturale. Saranno utilizzati materiali per l'intonaco di prima qualità della ditta Fassa KD2 con finitura civile.

Le pareti non rivestite, i soffitti di tutti i locali **adibiti ad abitazione (zona giorno, camere da letto e disimpegno)**, verranno tinteggiati con due passate di colore a tempera tinta unita di colore bianco. In **bagni e cucine abitabili**, i soffitti e le parti di pareti non interessate da rivestimenti, verranno anch'esse tinteggiati con due passate di colore a tempera tinta unita di colore bianco.

#### 08. DAVANZALI E SOGLIE

I **davanzali** delle finestre delle abitazioni, di adeguata larghezza e spessore, saranno costituiti da lastra di pietra a insindacabile giudizio della D.L.

In corrispondenza delle porte finestre e delle porte di primo ingresso, verranno poste in opera **soglie** in pietra naturale di adeguata larghezza e spessore e del tipo a scelta della D.L.;

#### 09. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I **pavimenti delle scale interne agli alloggi, sbarchi e pianerottoli** verranno eseguiti secondo progetto con finiture adeguate all'aspetto signorile degli edifici, con lo stesso materiale utilizzato per la pavimentazione interna (formato e tipologia) o in alternativa con pietra o con granito da scegliere fra il campionario predisposto dalla impresa esecutrice

I **pavimenti di cantine e box** saranno realizzati secondo indicazioni della D.L. a scelta, sia colore e dimensione, tra la campionatura proposta.

I **sottofondi** dei pavimenti dei locali di abitazione saranno realizzati con uno spessore adeguato alla tipologia di pavimento da posare e adeguato all'alloggiamento dei pannelli radianti a pavimento.

All'interno delle singole unità immobiliari, i **pavimenti dei soggiorni, cucine, camere e disimpegni e bagni**, saranno realizzati con piastrelle di ceramica prima scelta commerciale della Ditta Casalgrande Padana, al prezzo d'acquisto di euro 21,00/mq

- EFFETTO LEGNO SERIE:
  - NEW WOOD formati cm. 60x120, 20x120, 45x90
  - TAVOLATO formati cm 60x120, 30x120, 20x120
  - PROJECT WOOD formati 20x120
  - ENGLISH WOOD formati 60x120, 20x120
- EFFETTO CEMENTO SERIE:
  - METROPOLIS formati 60x120, 60x60, 30x60
  - TERRAE formati 60x120, 60x60, 30x30, 20x20
  - CONCEPT formati 60x120, 60x60, 30x60, 30x30, 20x20
- EFFETTO METALLO SERIE:
  - FUSION formati 60x120, 60x60

NEW WOOD



TAVOLATO



MARRONE CHIARO



SBIANCATO



GRANO



MARRONE MEDIO



MARRONE SCURO



ANTRACITE

PROJECT WOOD

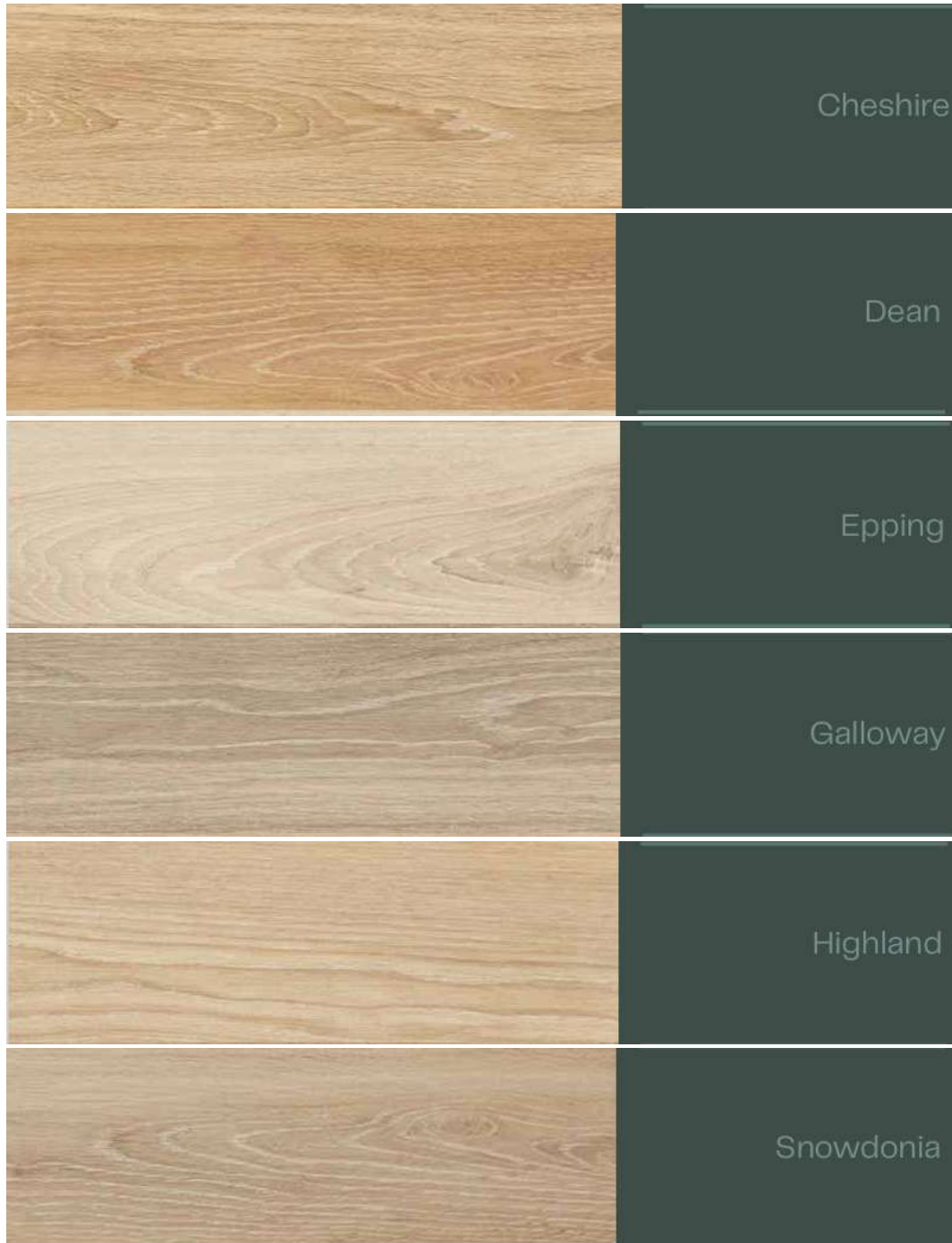




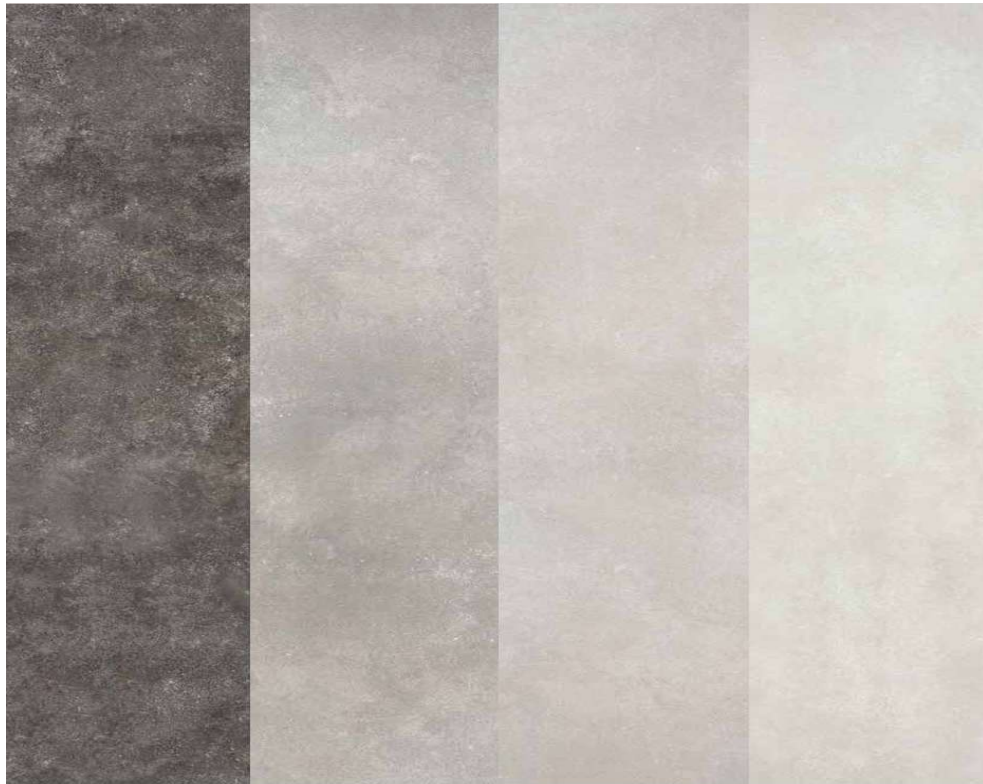
Piazza Matteotti n. 6  
42020 San Polo d'Enza (RE)

Contatti:  
Tel. 0522-874478  
Email: [crea.reggioemilia@gmail.com](mailto:crea.reggioemilia@gmail.com)  
[www.crea Reggio Emilia.it](http://www.crea Reggio Emilia.it)

ENGLISH WOOD



METROPOLIS



Metro  
Graphite

Metro  
Silver

Metro  
Grey

Metro  
White



Metro  
Sand

Metro  
Almond

Metro  
Mud

Metro  
Greige

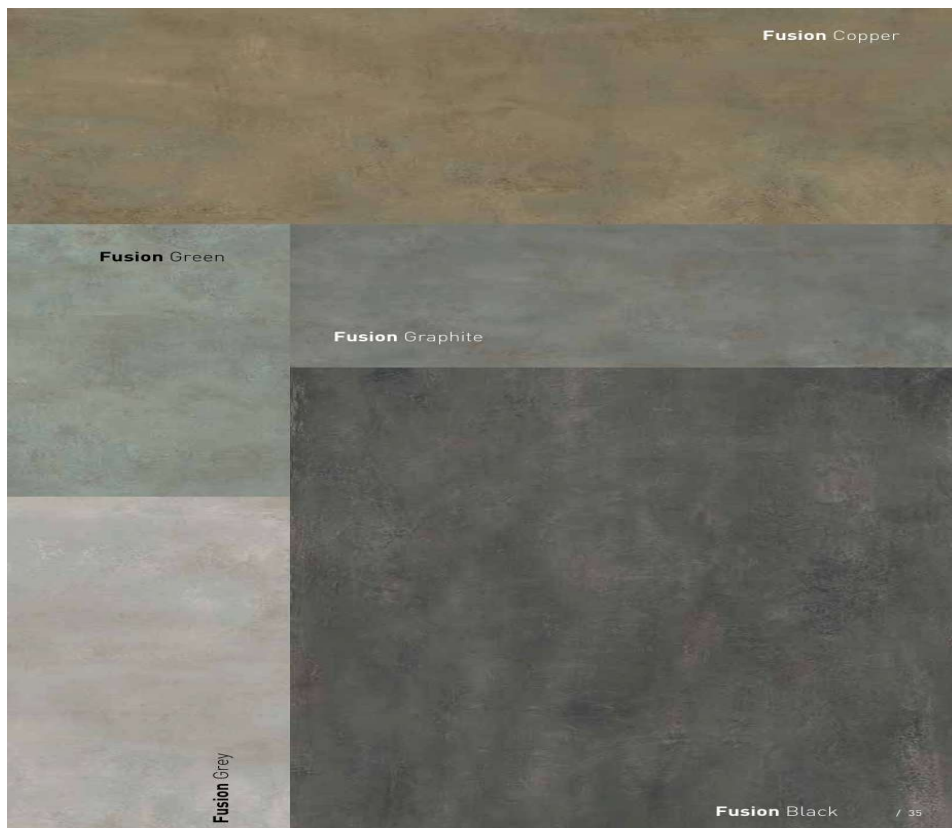
TERRAE



CONCEPT



FUSION



Tutte le piastrelle saranno poste in opera su letto di colla e stuccatura con malta di idonea composizione; l'Acquirente potrà scegliere formati e colori tra il campionario predisposto dalla Società venditrice presso la Ditta fornitrice.

A scelta dell'Acquirente, le piastrelle saranno posate in orizzontale (escluso posa in diagonale) con fuga adeguata al tipo di formato scelto e secondo le indicazioni per il corretto funzionamento del riscaldamento a pavimento.

Il colore delle fughe sarà scelto dalla D.L. in tinta con il colore di finitura della piastrella.

Per posa in opera di pavimenti di grandi formati verranno addebitate doppia spalmatura, colla e maggiore lavorazione della posa da quantificare al momento.

I rivestimenti bagni solo nella zona doccia/vasca le piastrelle avranno un'altezza fino ad un massimo di 200/240 cm circa, su tutte le altre pareti l'altezza del rivestimento sarà massimo di 120/140 cm circa. Saranno posate mediante incollaggio e fuga minima 2 mm. Il colore delle fughe sarà scelto dalla D.L. in tinta con il colore di finitura della piastrella.

Per tutti i locali interni delle abitazioni, escluse le zone rivestite in piastrelle, è prevista la posa di **zoccolino battiscopa** multistrato in vero legno laminato bianco ral 9010 mm 45x100 posato a secco.

## 10 SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

I serramenti esterni delle finestre e delle porte finestre saranno invece del tipo scuroni in okumè smaltati RAL colore da definire e a scelta insindacabile della D.L., a libro con stipite di sostegno, compreso ferramenta.



I **serramenti interni delle finestre e delle porte finestre** saranno del tipo a telaio fisso ad ante apribili in PVC colore a scelta della D.L. completo di vetro camera a norma doppio stratificato 33.1/20/33.1 BE WE con argon maniglia tipo DK modello Tokio in alluminio argento, ferramenta antieffrazione standard, calcolati per l'abbattimento acustico e termico di legge. Per l'oscuramento sui vani esterni di finestre e porte finestre saranno posati oscuranti/frangisole in legno colore a scelta insindacabile del D.L.

I serramenti verranno forniti di tutto quanto necessario a rendere l'opera finita a regola d'arte.

Saranno predisposti con idonei spazi per successiva posa di zanzariere, queste non incluse



I **portoncini di primo ingresso agli alloggi**, di luce cm. 90x210H, saranno del tipo blindato con telaio fisso, in Classe III rivestiti con pannellatura interna ed esterna liscia con lama taglia aria, esternamente colore a scelta insindacabile della D.L., internamente pannellatura con la stessa finitura delle porte interne all'alloggio.

Le **porte interne agli alloggi**, di luce cm. 70/80x210H, saranno cieca, del tipo ad un battente in laminato con finitura Bianco – Avorio - -Rovere Bianco – Rovere Grigio – Grigio Perla, collezione Tech Design. Complete di coprifili con aletta e guarnizioni.

Le porte interne saranno dotate di maniglia in alluminio opaco modello Tokio in alluminio argento, su rosetta patent, cassonetti, rivestimenti spalla e relativi coprifili squadrati.



Il serramento di accesso al **box auto** sarà del tipo sezionali coibentati in lamiera di alluminio con apertura meccanica/motorizzata, marca Hormann o similare



## 11 BARRIERA SCALE E PARAPETTI

Per le rampe verranno posti in opera appositi parapetti in ferro smaltato colore a scelta della D.L. per rendere più sicura la percorribilità della scala, i parapetti dei balconi saranno eseguiti in pannelli di lamiera verniciata o in laterizio intonacato a maggior protezione della privacy secondo l'indicazione del progettista e D.L.

## 12 IMPIANTO TERMICO -SANITARIO

### PANNELLI RADIANTI A PAVIMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà, come prescritto dalla normativa vigente, a circolazione forzata di acqua calda, calcolato secondo le disposizioni di legge vigenti in materia, comprenderà una pompa di calore del tipo "Sistema Immergas ", **in alternativa si potrà installare un sistema alternativo a marca Mitsubishi**; impianto localizzata all'esterno del fabbricato; mentre tutte le attrezzature dell'impianto saranno localizzati all'interno della cantina.

Da ciascun collettore radiante interno all'alloggio (posizionato a scelta della D.L., generalmente in un disimpegno) avranno origine le reti di distribuzione ai singoli circuiti radianti. Questi pannelli radianti a pavimento saranno dedicati al riscaldamento invernale: in essi circolerà acqua calda con temperatura di mandata stabilita da calcoli termotecnici. I pannelli radianti a pavimento saranno costituiti da pannelli in polistirolo sagomato su cui sono disposti a serpentina tubazioni in polietilene in cui scorrerà il fluido termovettore, e uno strato di massetto alleggerito a consentire la successiva posa della pavimentazione. Ciascun circuito sarà completo di attuatore elettrotermico, pilotato da apposita sonda di temperatura ambiente, ciascuna partenza e ritorno sarà inoltre dotata di rubinetti di intercettazione, flussimetri, raccorderia, sistemi di sfogo aria e scarico acqua. A scelta della D.L. i pannelli radianti potranno anche essere utilizzati per il raffrescamento estivo.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento posto su pannelli isolanti tubazione Pex in continuità di diam 17/2.

Nel vano cucina o angolo cottura è prevista una canna di esalazione di adeguato diametro per cappa aspirante.

### TERMOSTATO

Ogni alloggio sarà dotato di un sistema di regolazione della temperatura composto da un'interfaccia utente posizionato in ogni stanza secondo le indicazioni della D.L..

### IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'**impianto idrico sanitario** sarà del tipo sottotraccia e comprenderà tutte le tubazioni in polipropilene rinforzate dell'acqua fredda in partenza dai contatori e dell'acqua calda e fredda in partenza dalla caldaia sino ai punti di utilizzazione.

Le **tubazioni** in multistrato per la distribuzione dell'acqua fredda, rivestite con guaina anticondensa, e dell'acqua calda, coibentata in conformità alla legge 10/91 e successive modifiche, saranno poste in opera. In ogni bagno sarà posizionato un collettore a incasso ispezionabile con rubinetto di arresto, uno per ogni singolo apparecchio, sia per l'acqua calda che per l'acqua fredda sanitaria. I diametri delle tubazioni di distribuzione saranno calcolati in modo da consentire un'abbondante portata in ogni punto di erogazione. Le tubazioni, prima di alimentare ciascuna unità immobiliare, saranno fornite di rubinetti di intercettazione poste all'interno di ciascun modulo di contabilizzazione.



I **sanitari** saranno in porcellana, di colore bianco, marca "Mode" serie "Brida".

In particolare, saranno montati in opera i sottoelencati apparecchi igienico-sanitari e relative colonne montanti appoggiati a pavimento:

#### Bagno:

- lavabo mono foro dim. 68x53 circa, in appoggio, foro di scarico con tappo a saltarello, sifone cromato, eventuale mobile escluso;



- bidet mono foro, corredato da gruppo miscelatore;
- vaso di cacciata con scarico a pavimento, sedile pesante con anima in legno rivestito in resina poliestere colore bianco;



- piatto doccia in fireclay di colore bianco dim. cm. 100x80, corredato di miscelatore monocomando ad incasso, braccio doccia cromato del tipo fisso, soffione cromato a getto variabile con snodo;



- in alternativa e a discrezione dell'Acquirente, vasca in acciaio smaltata di colore bianco marca OCEAN serie STANDARD, dim. cm. 170x70 corredata di miscelatore monocomando cromato e foro di scarico con tappo a saltarello;



- La **rubinetteria** sarà tipo gruppo miscelatore monocomando cromato, marca "GROHE".



- allaccio e scarico lavatrice.

I servizi igienici saranno dotati della sola predisposizione per l'installazione di eventuali termoarredi o elementi asciugacapelli.

Cucina o Angolo Cottura, comprende:

- un attacco di acqua calda e fredda per lavello (fornitura e allacciamento di acqua e scarico esclusi) e un attacco tubazione di scarico sino alla colonna verticale;
- un attacco lavastoviglie (esclusa fornitura e collegamento).

Esterno:

un attacco di acqua fredda in pozzetto giardino, per l'autorimessa un attacco acqua (fornitura e allacciamento di acqua e scarico esclusi) e un attacco tubazione di scarico per lavatrice sino alla colonna verticale;

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

L'alloggio sarà dotato di **impianto di condizionamento** a split indipendenti, con moto condensante esterna tri-split per l'alloggio a tre camere.

FOGNATURA, TUBI E CANNE

La rete di fognatura (separata fra acque bianche e nere) sarà realizzata con tubazioni in materiale plastico pesante. Le tubazioni saranno adeguatamente sostenute mediante collari dotati di guarnizione in gomma al fine di evitare trasmissione di rumori alle murature. In corrispondenza di ogni braga e di ogni cambiamento di direzione, ad eccezione delle reti all'interno degli alloggi, sarà predisposta ispezione dotata di tappo a tenuta.

Le acque nere saranno smaltite con opportuno collegamento alla fognatura comunale. Sulla rete delle acque meteoriche e su quella delle acque nere, prima della loro confluenza, saranno installati pozzetti di prelievo e sifone.

**13 IMPIANTO ELETTRICO E DATI**

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

E' prevista l'installazione di un **impianto fotovoltaico** progettato e dimensionato in ottemperanza alle vigenti normative, posizionato sulla copertura dell'edificio secondo indicazioni della D.L. L'energia elettrica prodotta sarà prevalentemente utilizzata per l'alimentazione delle pompe di calore allo scopo di ridurre in modo significativo il fabbisogno di energia primaria dell'edificio. Tale tecnologia, unita alle altre scelte impiantistiche sopra indicate, permetterà di ottenere elevati rendimenti energetici.

**Impianto fotovoltaico da (5,5/6,000) Wp completo di inverter, supporti per tetto e cablaggio realizzato** con 13/15 MODULI P3 325Wp Monocristallino ad Alta Efficienza o similare, INVERTER marca SMA mod. SB 6.0 monofase.

Installazione e collaudo impianto, quadro corrente alternata, pratiche Enel e GSE e progettazione elettrica ai sensi del D.M..

L'impianto di entrambe le abitazioni verrà installato sulla falda meglio orientata rispetto la rotazione solare per garantire il massimo rendimento.

Ogni unità immobiliare avrà facoltà di implementare la propria capacità sino al 50% dell'intera superficie coperta, ripartita in quote eguali tra le due unità immobiliari.

Struttura di supporto moduli fotovoltaici per tetto in lamiera, cavi di corrente continua e alternata, messa in funzione impianto

#### IMPIANTO DI MESSA A TERRA E COLLEGAMENTI EQUIPOTENZIALI

Per ciascun alloggio sarà realizzato il collegamento dell'impianto di terra mediante corda isolata giallo/verde non a vista.

#### IMPIANTO TELEFONIA/RETE DATI

Per il complesso residenziale in oggetto, si prevede la predisposizione delle vie cavi per la connessione in fibra ottica (FTTH). L'edificio sarà predisposto per l'equipaggiamento con una infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio stesso, costituita da adeguati spazi installativi e da vie cavi per la posa di impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete collegamenti esclusi, (tubo vuoto).

#### ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA

Si utilizzeranno lampade a led con gruppi d'emergenza con autonomia di 1h, tali da garantire, in caso di necessità, un illuminamento medio di 5 lux. Il circuito di alimentazione e di ricarica sarà lo stesso del circuito d'illuminazione del locale interessato. Il tutto sarà realizzato conformemente alla normativa vigente ed al progetto allegato.

#### IMPIANTO ELETTRICO

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto elettrico conforme alle norme CEI in vigore. L'impianto sarà calcolato in base alle dimensioni delle singole unità e secondo quanto specificato dalla Norma CEI 64-8/3; in particolare il livello delle dotazioni sarà adeguato al livello 2 della citata norma e ciò sia per quanto riguarda il numero dei circuiti sia per le dotazioni impiantistiche dell'impianto elettrico e di quelli speciali. L'impianto sarà dimensionato per sopportare una potenza impegnabile di 5.5/6 kW.

#### FRUTTI

Tutti gli apparecchi di comando luci, teli oscuranti e prese di corrente saranno alloggiati in specifiche scatole da incasso con frutti modello tipo BTICINO serie Light di colore bianco o modello simile a scelta della D.L.



#### PIANI COTTURA AD INDUZIONE

Non è previsto l'allaccio alla rete gas-metano riguardante l'alimentazione dei fuochi per cucina prevedendo l'impiego da parte degli acquirenti di piani cottura ad induzione magnetica. Per le piastre a induzione è prevista una linea di alimentazione indipendentemente dedicata derivata direttamente dal quadro elettrico dell'alloggio.

#### PUNTI LUCE

Saranno previsti punti luci a soffitto o a parete in ogni locale e punti luce completi di corpi illuminanti solo per i balconi. Non vengono forniti i corpi illuminanti all'interno delle singole abitazioni.

### PRESE

Tutte le prese di energia saranno realizzate in conformità alle indicazioni del progettista degli impianti.

E' previsto un interruttore bipolare di sezionamento (0/1) per la lavatrice, il forno, la lavastoviglie e il frigorifero. Come previsto dalla norma CEI 64-8 per il livello 2 le dotazioni di capitolato sono le seguenti:

### ALLOGGI:

Ingresso (ove previsto):	n. 1 punto luce interrotto
Soggiorno:	n. 1 punto luce invertito n. 2 prese 10A n. 1 presa 10/16A n. 1 presa telefono a tubo vuoto n. 1 presa TV a tubo vuoto n. 1 derivazione citofono n. 1 chiamata porta n. 1 centralino d'alloggio
Cucina:	n. 1 punto luce interrotto n. 2 prese 2x10A n. 3 prese 2x10/16A n. 1 punto luce per cappa n. 1 presa TV a tubo vuoto
Disimpegno:	n. 1 punto luce deviato o invertito
Cantina:	n. 1 punto luce deviato n. 1 prese 10A
Lavanderia (ove previsto):	n. 2 punti luce interrotti n. 1 presa 10A n. 1 presa 10/16A con interruttore lavatrice
Centrale Termica:	n. 1 punti luce interrotto n. 1 presa 10A n. 3 presa 10/16A n. 1 punto luce deviato quadro e sotto-quadro di sicurezza
Disimpegno notte:	n. 1 punto luce deviato o invertito
Camera matrimoniale:	n. 1 punto luce invertito n. 3 prese 10A n. 1 presa telefono a tubo vuoto n. 1 presa TV a tubo vuoto
Camera:	n. 1 punto luce deviato n. 2 prese 10A n. 1 presa telefono a tubo vuoto n. 1 presa TV a tubo vuoto
Guardaroba:	n. 1 punto luce deviato n. 2 prese 10A
Bagno:	n. 2 punti luce interrotti

	n. 1 presa 10A
	n. 1 presa 10/16A
Loggia o porticato:	n. 1 punto luce deviato
	n. 1 punto luce derivato
	n. 1 punto presa comando
Autorimessa:	n. 1 punto luce deviato
	n. 2 punto presa bypass
	n. punto allaccio per eventuale motorizzazione portone
Inoltre:	n. 1 punto lampada emergenza incassata
	n. 2 Punto allaccio testine modul
	termostato ambiente in numero adeguato alle esigenze
	predisposizione armadio fibra

#### PARTI ESTERNE

Saranno predisposte esternamente tre punti luce in corrispondenza delle porte finestre piano terra e piano primo e corsello di accesso all'abitazione.

L'area esterna sarà dotata di predisposizione impianto elettrico per punti luce, prese esterne con quadro comando dedicato.

#### IMPIANTO DI RICEZIONE AUDIOVISIVA

È prevista la realizzazione di un impianto TV terrestre e satellitare. La dotazione base prevede la sola tubazione, prese de-miscelate TV+SAT

L'installazione dell'antenna-parabola resta a carico dell'acquirente.

#### IMPIANTO DI PORTIERE ELETTRICO

L'impianto di portiere elettrico comprende una stazione esterna sul cancelletto pedonale e una sulla porta di primo ingresso al piano terra con tastiere luminose di chiamata e coppia microfono-ricevitore, una stazione di alimentazione per citofono ed apriporta ed una stazione interna per ciascun alloggio complete di citofono da parete tipo Elvox con incorporato pulsante apriporta ed apri cancello sull'ingresso principale videocitofono.

Quadro 24 moduli punti interni video n. 1 e punti esterni video n. 1, n. 1 relè pedonale.

#### IMPIANTO ANTINTRUSIONE

La posa delle canalizzazioni per la predisposizione dell'impianto antintrusione composto da centralina generale e interna al locale abitato n. 2 sirene esterne, segnalatore gsm due volumetrici interni un sensore per porta blindata e per i sensori di tutte le finestre i meccanismi compresi degli allacciamenti sono a carico dell'acquirente;

È in alternativo previsto la predisposizione di impianto antintrusione a barriere in facciata composto da centralina generale interna la locale abitato, n. due sirene esterne, predisposizione telecamere in facciata.

#### 14 SISTEMAZIONI ESTERNE

Le aree di pertinenza dei fabbricati, saranno **recintate** con muretti in calcestruzzo di cemento a vista con soprastante cancellata in profili di ferro zincati fronte strada e tinteggiati a disegno semplice spessori e dimensioni come dà indicazioni della D.L., mentre per la divisione verso la parte pedonale sarà posta in opera rete metallica su palo in ferro zincato infisso a terra, muretto lato strada e rete metallo lato Sud e Ovest, così come le divisorie tra le aree verdi dei giardini privati.

I **cancelli pedonali e i cancelli carrabili** saranno realizzati con profili di ferro zincati e tinteggiati a disegno semplice; i cancelli pedonali saranno dotati di elettro-serratura mentre, quelli carrabili avranno la sola predisposizione per l'apertura meccanica comprensivo delle sole opere murarie, in prossimità del cancello pedonale o dell'entrata principale saranno posizionate adeguate cassette della posta.

L'**area cortiliva carrabile** sarà pavimentata con elementi autobloccanti posati su letto di sabbia, colore e disegno a insindacabile giudizio della D.L..

I vialetti pedonali e i porticati esterni d'ingresso saranno pavimentati con autobloccante colore tipo mixer come da disposizioni della D.L..



Le **aree a verde** opportunamente livellate come da progetto e da disposizioni della D.L. (sono escluse zappatura, semina e piantumazione).

Sul muretto di recinzione saranno posti in opera i contatori dell'energia elettrica.

Il contattore acqua sarà posizionato in un pozzetto posto all'ingresso della strada di accesso alla lottizzazione.



Piazza Matteotti n. 6  
42020 San Polo d'Enza (RE)

Contatti:  
Tel. 0522-874478  
Email: [crea.reggioemilia@gmail.com](mailto:crea.reggioemilia@gmail.com)  
[www.creareggioemilia.it](http://www.creareggioemilia.it)

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le unità immobiliari sopra descritte vengono cedute alle condizioni di seguito elencate che si intendono integranti del contratto di vendita e perciò di stretto rigore.

Tutte le opere saranno realizzate come da descrizione e disegni relativi che saranno allegati alla promessa di compravendita.

Ad insindacabile giudizio del costruttore potranno essere apportate delle varianti al progetto ed alla su riportata descrizione, e ciò per ragioni tecniche, statiche od architettoniche senza che ciò possa costituire comunque infrazioni agli obblighi assunti dalla Ditta Costruttrice verso gli Acquirenti, salvo particolari accorgimenti che risultino per patto espresso negli atti di vendita. Quanto espresso dovrà essere valido in ogni caso.

L'identificazione delle unità immobiliari assegnate avverrà attraverso la citazione nel preliminare della lettera che li contraddistinguono nei disegni allegati a detto atto e che saranno sottoscritti per accettazione dalle Parti.

La parte Acquirente ha la facoltà di poter richiedere, per iscritto e in tempo utile, modifiche interne di finitura e d'impiantistica che non comportino richiesta di variante della Concessione Edilizia o una modifica della qualificazione dell'immobile, questa richiesta dovrà pervenire in caso di prenotazione su progetto non oltre un mese dalla sottoscrizione del compromesso e nel caso di acquisto in corso d'opera o a fine alloggio concordato preventivamente.

Dette opere dovranno essere preventivamente concordate, per iscritto, sia per il prezzo che per le modalità di esecuzione con la Parte venditrice.

Essendo il prezzo di cessione delle unità immobiliari concordato preventivamente e fisso fino alla ultimazione dei lavori, eventuali varianti potranno spostare il termine di consegna degli alloggi ma non i termini di pagamento che sono essenziali e di rigore.

La vendita è accettata a corpo, salvo diversi accordi richiamati nei preliminari di vendita.

L'allacciamento esterno alla fognatura, alla linea elettrica, all'acqua sono a carico dell'Impresa esecutrice mentre restano a carico degli Acquirenti gli oneri contrattuali delle singole utenze.

Gli Acquirenti si sottopongono a tutti gli oneri, obblighi e diritti che riguardano la comunione dell'immobile per i luoghi e gli impianti comuni previsti dal Codice Civile Art. 1117 e seguenti.

I locali oggetto di promessa di vendita potranno essere consegnati e presi in consegna a rogito effettuato.

Ogni altra precisazione, modifica o deroga al presente capitolato sarà contenuta nei rispettivi preliminari di compravendita.

Per qualunque controversia eventualmente sorta relativamente al presente contratto è competente esclusivamente il Foro di Reggio Emilia.