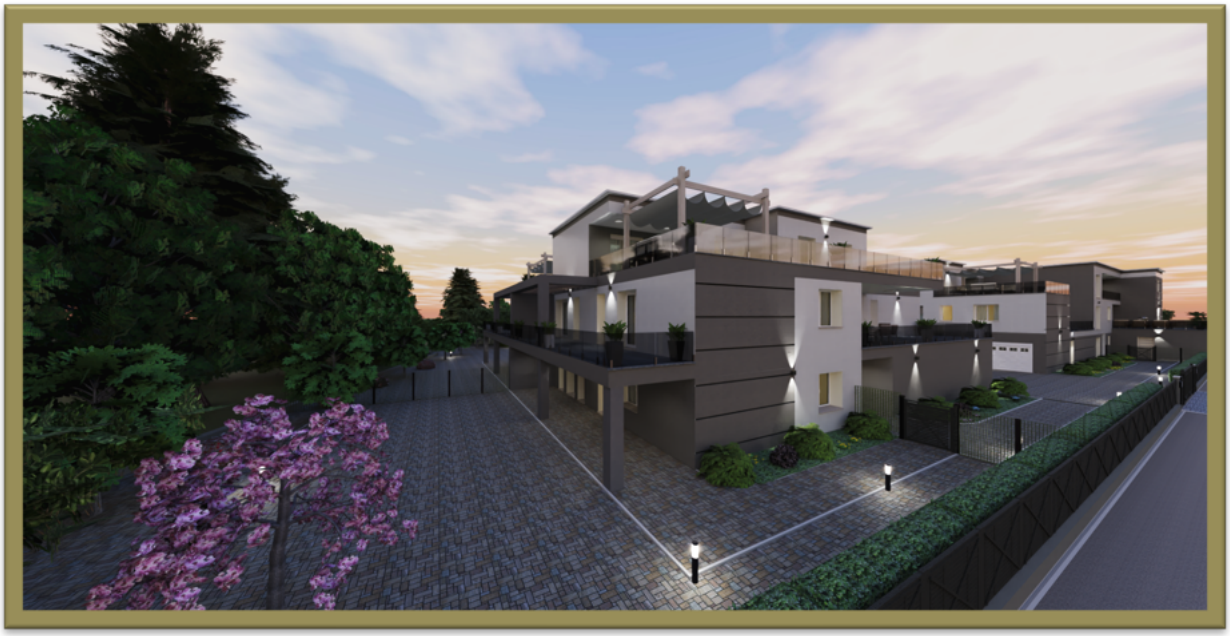
RZTECH.IT

CAPITOLATO DEI LAVORI

RESIDENCE CANALI

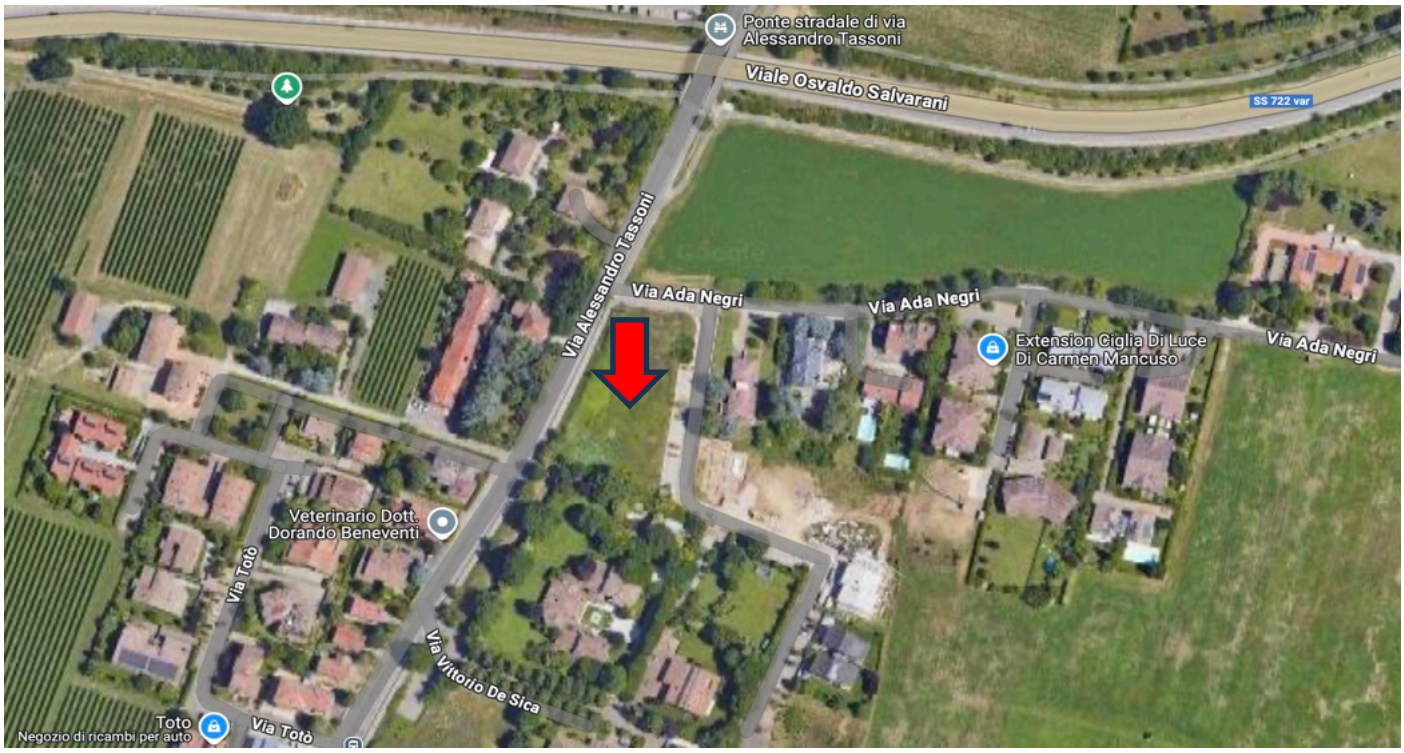
Via Ada Negri – Canali (RE)



R.Z. S.r.l. *"Technology and Engineering"*
Sede Legale: Via Alessandro Volta n. 14 - 42123 Reggio Emilia (RE)
C.F. - P.I. 02350020356 - - CCIAA 273790 - Pec: errez@pec.it
Tel: +39 0522 506007 - Sito: www.rztech.it - Ufficio info@rztech.it

PREMESSE

L'area in oggetto è collocata nella frazione di Canali nel Comune di Reggio Emilia, si affaccia su via Alessandro Tassoni ed è un lotto facente parte della lottizzazione "La Mecca" di via Ada Negri dalla quale si accede al lotto stesso. La tipologia edificatoria prevista per questo intervento prevede due condomini di modeste dimensioni, con ampi spazi verdi per gli alloggi al piano terra e spaziosi terrazzi per gli attici dell'ultimo piano, il tutto in modo da ottenere un risultato estetico non invasivo del complesso immobiliare.

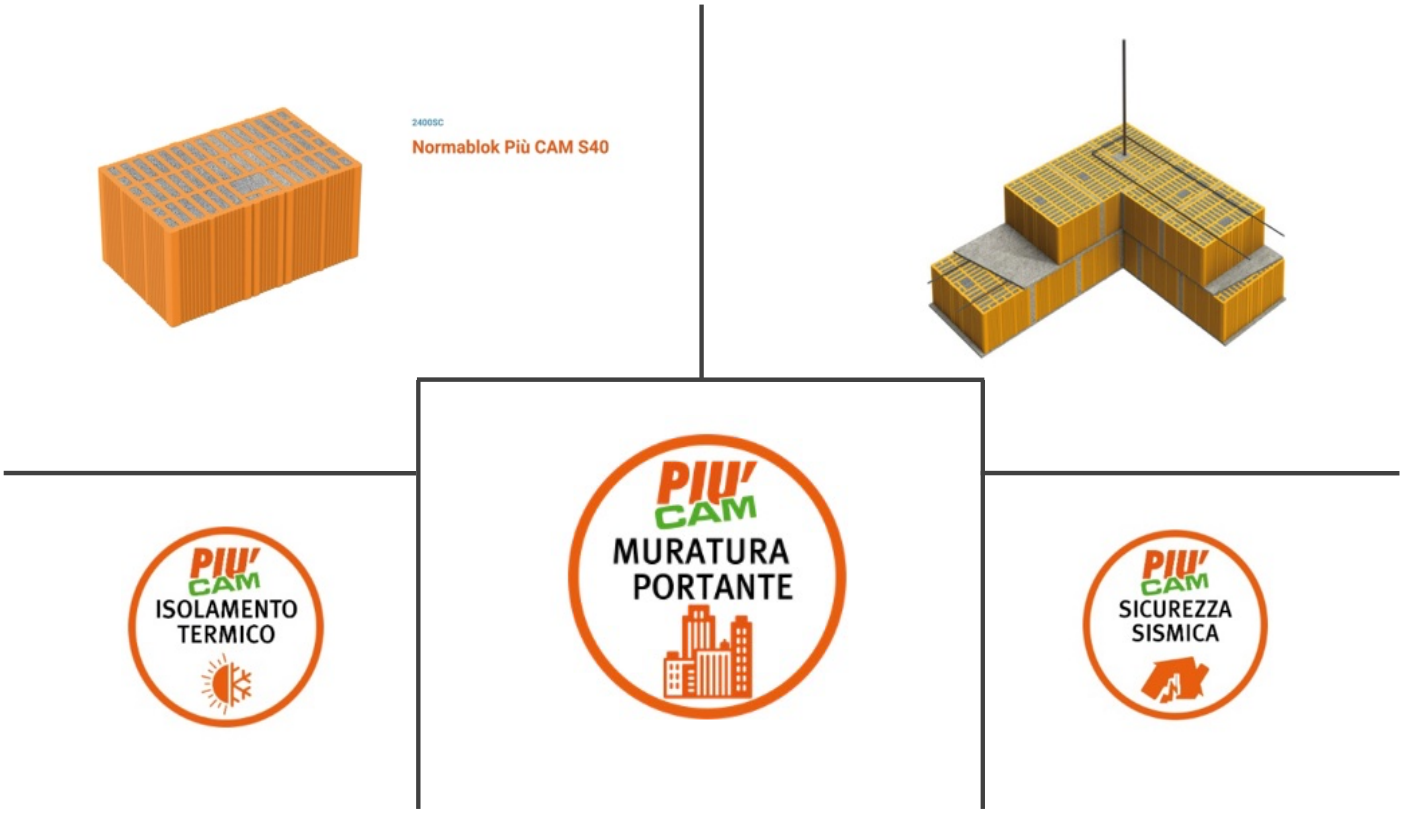


FONDAZIONI-STRUTTURA–SOLAI–COPERTURA

Il fabbricato è costituito interamente da una muratura portante armata, posata sulle strutture di fondazione realizzare in calcestruzzo armato del tipo a travi rovesce; gli orizzontamenti dei piani intermedi sono tutti in solai del tipo latero-cemento a travetti e pignatte con cordoli in c.a. sul perimetro.
Tutti gli elementi strutturali saranno adeguatamente dimensionati secondo il progetto esecutivo del professionista incaricato dalla società.
Il solaio intermedio e quello di copertura saranno realizzati con struttura latero-cementizia, al di sopra dei quali verranno posati gli strati isolanti e impermeabili, con spessori opportunamente dimensionati secondo la relazione termo/acustica del professionista incaricato dalla società; il manto di copertura sarà realizzato con telo in TPO poleolefine zavorrato con ghiaia.
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

MURATURE E TAVOLATI

I tamponamenti perimetrali esterni saranno realizzati in laterizi tipo Poroton con spessore di circa 40 cm ed avranno anche la funziona portante come descritto al paragrafo precedente; le caratteristiche termo-acustiche saranno adeguate secondo il progetto esecutivo. Alla muratura verrà applicato intonaco e tinteggio esterno colorato a scelta della D.L., impermeabile alla pioggia, permeabile al vapore acqueo e resistente all'invecchiamento, mentre internamente il colore sarà bianco; in alcune parti della facciata indicate dalla D.L. potranno essere realizzati decori o motivi architettonici orizzontali e/o verticali (lesene, cornici ecc..).
Pareti divisorie interne alle singole unità spessore 8/12 cm in laterizi forati legati con malta bastarda.
Le murature di divisione delle Unità immobiliari e con i locali freddi (garage e cantine) verranno eseguite con laterizi tipo Poroton con spessore di circa 30/40 cm e potranno avere anche la funziona portante come descritto al paragrafo precedente; le caratteristiche termo-acustiche saranno adeguate secondo il progetto esecutivo.
Murature in blocchi di cemento a vista legati con malta bastarda per divisori cantine e autorimesse con classe di resistenza specifica al fuoco o in alternativa pareti divisorie interne alle singole unità spessore 8/12 cm in laterizi forati legati con malta bastarda.



R.Z. S.r.l. *"Technology and Engineering"*
Sede Legale: Via Alessandro Volta n. 14 - 42123 Reggio Emilia (RE)
C.F. - P.I. 02350020356 - - CCIAA 273790 - Pec: errez@pec.it
Tel: +39 0522 506007 - Sito: www.rztech.it - Ufficio info@rztech.it

INTONACI

Intonaco in premiscelato rifinito al civile per tutti i locali all'interno degli alloggi.
Intonaco in premiscelato con finitura a base cemento-calce, per facciata esterna.

MANUFATTI IN CEMENTO, TUBI E CANNE

Pozzetti in cemento prefabbricato, completi di chiusini e caditoia in ferro zincato o ghisa o cemento, per ispezioni e raccolta acque piovane.
Tubi in PVC serie pesante a sezione idonea, completi di pezzi speciali, per esalazioni e scarichi cucine, angoli cottura e bagni.
Tubi in PVC serie normale a sezione idonea, completi di pezzi speciali per scarichi orizzontali interrati.

RIVESTIMENTI ESTERNI

Alla muratura verrà applicato intonaco e tinteggio esterno colorato a scelta della D.L., impermeabile alla pioggia, permeabile al vapore acqueo e resistente all'invecchiamento, mentre internamente il colore sarà bianco; in alcune parti della facciata indicate dalla D.L. potranno essere realizzati decori o motivi architettonici orizzontali e/o verticali (scanalature, lesene, marcapiani, cornici ecc..).

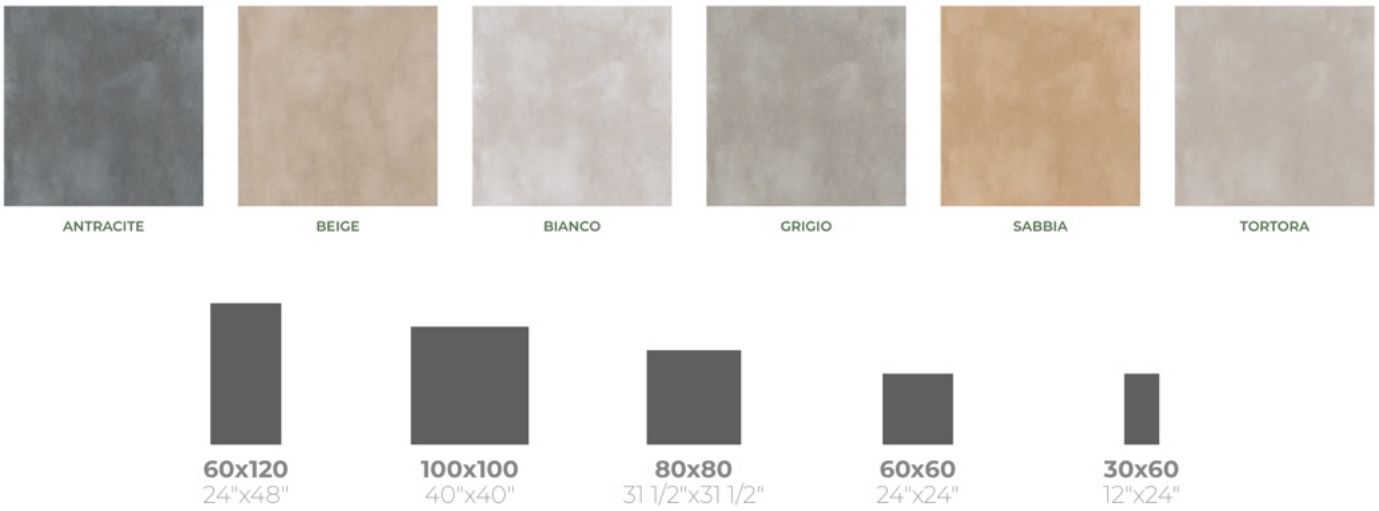
ISOLAMENTI TERMOACUSTICI

Idoneo isolamento termico del solaio di copertura e al piano terra (solo per gli alloggi al piano terra) con spessori e tipologia di materiali opportunamente dimensionati secondo la relazione termo/acustica del professionista incaricato dalla società.
Tappetino fonoisolante da porsi al di sotto della pavimentazione per tutti i locali abitabili (escluso il piano terra).
Pareti perimetrali esterne realizzate con termo-laterizio tipo Poroton con spessore secondo la relazione termo/acustica del professionista incaricato dalla società.

SOTTOFONDI, PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, MARMI E ZOCCOLINI

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

Sottofondo in sabbia e cemento per sotto pavimentazione dei piani abitabili.
Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di forma rettangolare, con pezzatura di cm. 60x60 o 80x80, da scegliersi su ampia campionatura per soggiorni, cucine o angoli cottura.
Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di forma rettangolare, con pezzatura di cm. 30x60, per bagni, lavanderie.



Pavimento zona notte in gres porcellanato (effetto legno) di dimensioni 20x120 o 24x120 o 30x120, in alternativa in legno essenza rovere di dimensioni 15x120 o similare con finitura leggermente spazzolata e di colorazione in trasparenza per esaltare la fibra del legno.

Pavimenti in piastrelle di grès porcellanato di forma rettangolare o quadrata a scelta D.L. per balconi/terrazzi, box e cantine.

Rivestimenti in pasta bianca di forma quadrata o rettangolare, con pezzatura di cm. 30x60, bagni per un'altezza di cm. 120.
Davanzali, soglie interne ed esterne, in pietra naturale o graniglia cementizia o ceramica a scelta D.L., spessore cm. 2-3, lucidato e levigato nelle parti a vista.

Zoccolini in ceramica in abbinamento con il pavimento altezza cm. 6-8 (o legno dove previsto), per tutti i vani interni le cui pareti non risulteranno rivestite da piastrelle.
Scale condominiali in pietra naturale o ceramica a scelta D.L.
Pavimenti esterni dei percorsi pedonali (appartamenti al piano terra) in gres porcellanato effetto pietra o pietra naturale a scelta D.L.

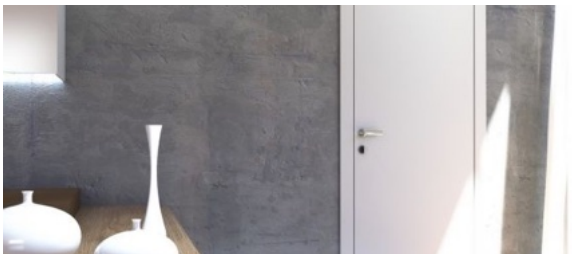
I materiali ceramici saranno tutti di prima scelta commerciale della marca Rondine serie Cruda (zona giorno) e Dream/Daring (zona notte) o similare e verranno posati a colla; il tipo e il colore potranno essere scelti dall'acquirente sul campionario che verrà messo a disposizione dalla Società venditrice presso l'esposizione del rivenditore preventivamente indicato.

R.Z. S.r.l. "*Technology and Engineering*"
Sede Legale: Via Alessandro Volta n. 14 - 42123 Reggio Emilia (RE)
C.F. - P.I. 02350020356 - - CCIAA 273790 - Pec: errez@pec.it
Tel: +39 0522 506007 - Sito: www.rztech.it - Ufficio info@rztech.it

INFISSI - SERRAMENTI

I telai di larghezza 70-80 mm per finestre e porte finestre saranno in pvc pesante di colore bianco oppure altro scelto dalla D.L., con Vetrocamera avrà uno spessore totale minimo di 28 mm costituito da un vetro 4 mm, intercapedine 18 mm con gas Argon e doppio vero 3+3 mm con eventuale pellicola acustica, il sistema rispetterà i requisiti termo/acustici di legge.
Gli oscuranti saranno costituiti tapparelle in alluminio motorizzate, colore a scelta della D.L.

Porte interne ad anta spessore 44 mm modello Wood By VillaRe colore bianco o similare, misura cm. 80-90 x 210, complanare lato interno con maniglia cromo satinata e cerniere invisibili, cieche, tamburate a nido d'ape e coprifili ad incastro, finitura in laminato tinto legno o laccato color bianco.



Portoncini d'ingresso agli appartamenti Modello N300 By Gardesa o similare, del tipo blindato classe 3, completi di serrature di sicurezza del tipo "europea", con pannellatura esterna colore a scelta della D.L, mentre l'interna sarà coordinata con le porte (limitatamente a quelle di capitolato).

Porte basculanti del box in lamiera stampata zincata composta da manto a doppia parete isolata complete di ferramenta, predisposizione per la motorizzazione, colore a scelta D.L.

Portoncini d'ingresso condominiale a vetri su struttura in alluminio rinforzato preverniciato di colore chiaro, corredati di apriporta elettrico.
Porte in lamiera zincata e verniciata, complete di ferramenta d'uso per locali cantine senza caratteristiche di resistenza al fuoco.

La dimensione e lo spessore dei componenti che costituiscono le finestre e porte finestre vetrate esterne, potranno subire lievi modifiche in funzione del progetto esecutivo del professionista incaricato dalla società.

LATTONERIE

Canale di gronda e converse a sezione idonea, eseguite in lamiera preverniciata con colore a scelta della D.L., i pluviali di diametro idoneo eseguiti in lamiera preverniciata a scelta della D.L., completi di collari di sostegno.

OPERE IN FERRO/ALLUMINIO

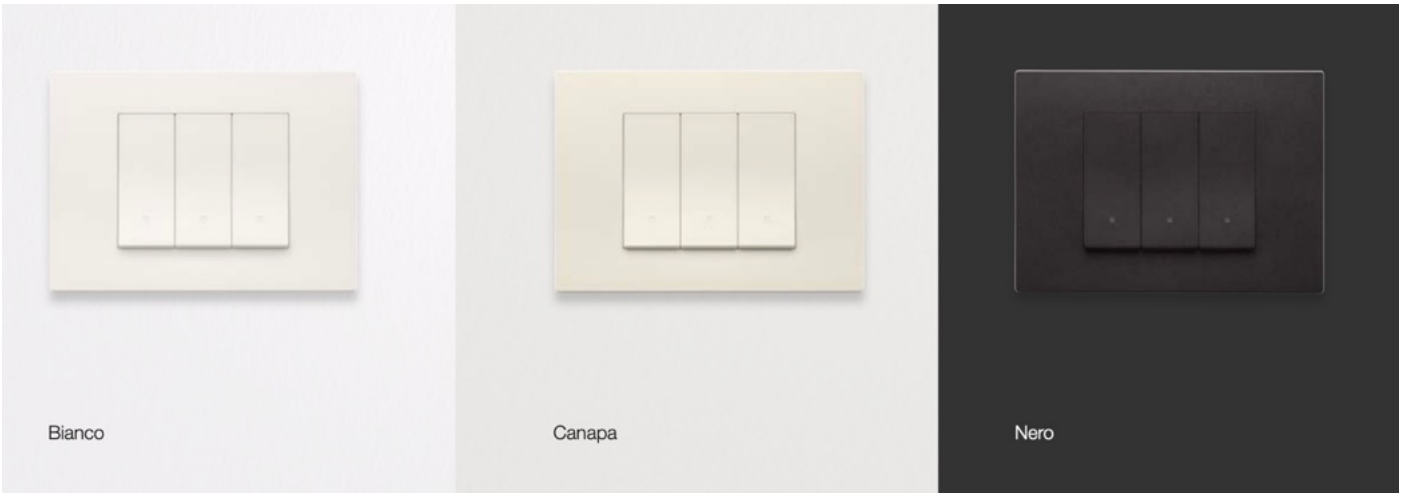
Corrimano per scala interna, ove previsti, con colore a scelta D.L.
Ringhiere e parapetti, ove previsti, materiale e disegno con colore a scelta D.L.

TINTEGGI E VERNICI

Tinteggio a tempera a due mani di colore bianco per tutti i locali abitabili, cantina e autorimessa.
Le parti metalliche saranno verniciate con smalto oleosintetico previo trattamento antiruggine di colore a scelta D.L.

IMPIANTO ELETTRICO

L’impianto sarà realizzato in conformità alla normativa CEI 64-8 V3 per il raggiungimento del livello 1 (predisposizione per livello 3).
Le unità immobiliari saranno dotate di videocitofono.
Installazione eseguita in tubo isolante sottotraccia; scatole di derivazione in plastica; quadro elettrico a norma; conduttori sfilabili in rame di sezione idonea rispetto alle protezioni contenute nel quadro elettrico; apparecchi di comando Vimar serie Linea o similare, impianto videocitofonico con tastiera luminosa di chiamata; collegamenti equipotenziali; tubazioni telefono; tubazioni TV; messa a terra impianto secondo quanto indicato dalla normativa vigente.



Composizione impianti delle unità immobiliari:
Tutto questo capitolo dovrebbe seguire quello che è richiesto dalla norma CEI 64-8; il numero di prese e di punti luce va in base alle metrature delle stanze.

Soggiorni:

- lampada di emergenza n. 1
- punto luce deviato n. 1
- punto luce semplice n. 1
- presa 10/16A n. 4
- predisposizione canalizzazione telefono n. 1
- presa TV/Satellite n. 1
- punto citofonico completo n. 1
- termostato ambiente

Cucine o angoli cottura:
- punto luce semplice n. 1 e un punto luce per la cappa di aspirazione
- idonea derivazione per alimentare piastre ad induzione elettromagnetica presa con interruttore bipolare
- presa 10/16A Unel n. 2, alimentazione frigo e lavastoviglie
- presa TV

Camera doppia:
- punto luce invertito n. 1
- presa 10/16A n. 3
- presa TV

Camera singola:

- punto luce deviato n. 1
- presa 10/16A n. 2
- presa TV

Disimpegni/corridoi:
- lampada di emergenza n. 1
- punto luce deviato n. 1
- presa 10/16A n. 1
- termostato ambiente per zona notte (in base alla tipologia di impianto di riscaldamento)

Bagni:
- punto luce semplice n. 2
- presa 10/16A Unel n. 1

Balconi e terrazzi e ingresso:
- punto luce semplice n. 1
- presa 10/16° Unel n. 1

Cantine:
- punto luce semplice n. 1
- presa 10/16° Unel n. 1

Autorimesse:
- punto luce semplice n. 1
- presa 10/16A n. 1

Punto di alimentazione per la motorizzazione delle tapparelle dei serramenti esterni.
Punto di alimentazione in pozzetto esterno per la predisposizione all'illuminazione esterne per area cortiliva/carrabile (appartamenti al piano terra).

Elettrificazione cancello pedonale e carraio.

Ogni unità verrà dotata di impianto fotovoltaico posizionato in copertura con potenza di almeno 3 kw, comprensivo di pannelli, inverter e collegamenti delle stringhe, oltre ad una batterie di accumulo di 5 kw; non sono incluse le pratiche per l'allacciamento di detto fotovoltaico agli organi competenti quali e-distribuzione - G.S.E..

Predisposizione impianto di allarme.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

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.

Dotazione bagni:

- lavabo bianco cm 55 con semicolonna e miscelatore monocomando.
- bidet bianco a filo muro con miscelatore monocomando.
- vaso bianco a filo muro, con cassetta da incasso Gheberit e placca 2 tasti tondi bianca o similari e sedile in PVC pesante.
- piatto doccia 80 X 80 o 70 x 90 bianco in composito di marmo completo di miscelatore monocomando.
- I sanitari saranno di marca Ideal Standard serie i.life B a terra o equivalente; la rubinetteria marca Grohe Eurostyle Cosmopolitan o equivalente; previsto un attacco e scarico lavatrice.

Dotazione cucine e angoli cottura:

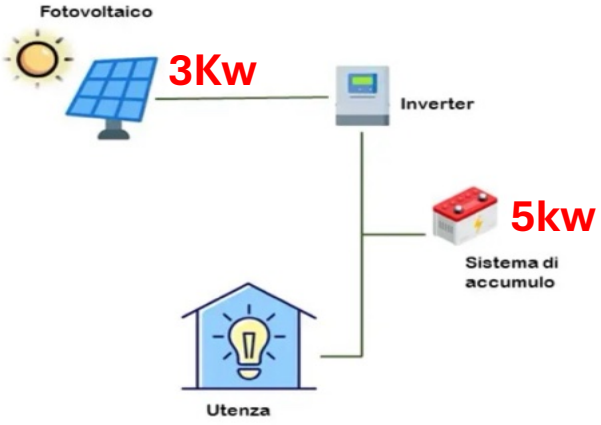
- attacco e scarico lavello; attacco e scarico lavastoviglie.

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

Pozzetto con punto acqua nel giardino

IMPIANTO RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto autonomo.
Gli impianti di riscaldamento e acqua calda sanitaria saranno autonomi per ogni unità abitativa e utilizzeranno una pompa di calore di primaria marca, condensata ad aria ad espansione diretta. L'utilizzo combinato di fonti di energia pulita e rinnovabile attraverso i migliori sistemi tecnologici disponibili (anche tramite i pannelli fotovoltaici) consente sostanzialmente di abbattere gran parte dei consumi per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria.
Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria saranno effettuati 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/sui terrazzi, mentre l'unità moto-condensante esterna sarà ubicata in area esterna/sul terrazzo. Il tutto secondo il progetto esecutivo del professionista incaricato dalla società.
Il riscaldamento sarà effettuato mediante pannelli radianti a pavimento.
Il raffrescamento sarà predisposto come impiantistica, con un punto nel reparto notte e una nella zona giorno, con esclusione dell'unità ventilante.



R.Z. S.r.l. *"Technology and Engineering"*
Sede Legale: Via Alessandro Volta n. 14 - 42123 Reggio Emilia (RE)
C.F. - P.I. 02350020356 - - CCIAA 273790 - Pec: errez@pec.it
Tel: +39 0522 506007 - Sito: www.rztech.it - Ufficio info@rztech.it

IMPIANTO ASCENSORE

L'impianto ascensore silenzioso e a basso consumo energetico, sarà ad azionamento elettrico posizionato all'interno del vano corsa in calcestruzzo armato montato su apposite guide, movimentato da cinghie con trefoli in acciaio per maggior confort, silenziosità di marcia e riduzione d'usura e consumi.
Sarà dimensionato per la portata di 6 persone e 3 fermate.

RECINZIONI

Cancello pedonale e carraio realizzato in profili di metallo zincato a disegno semplice, di colore a scelta della D.L.
Recinzioni in rete metallica plastificata e paline posata su terreno o su muretto in calcestruzzo lato via Tassoni, profili di metallo zincato a disegno semplice, di colore a scelta della D.L. lato via Negri.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Pavimenti esterni dei percorsi pedonali e carrai condominiali in masselli autobloccanti di cls a scelta D.L.
Pavimenti drenanti tipo garden per i parcheggi condominiali.

ANNOTAZIONI ED AVVERTENZE

Sono tollerabili le piccole imperfezioni, quali piccole cavillature degli intonaci soprattutto in corrispondenza dei giunti dei cementi armati o delle pareti e ciò a causa degli inevitabili assestamenti strutturali.
Si precisa che il presente capitolato è da ritenersi valido solo per le opere ancora da eseguire all'interno dei singoli alloggi; per le opere già realizzate si fa riferimento allo stato di fatto nel momento dell'acquisto.

VARIANTI

Le singole unità immobiliari saranno edificate come da progetto che sarà approvato dal Comune di Reggio Emilia. È facoltà della parte acquirente apportare varianti interne al progetto iniziale dell'unità compravenduta, previa approvazione da parte dell'Impresa costruttrice e della D.L., che ne valuterà l'ammissibilità in relazione all'entità delle modifiche richieste ed ai tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere.
Gli eventuali lavori in variante saranno eseguiti dall'Impresa dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e firmato per accettazione dalla parte acquirente e saranno pagati dalla parte medesima per il 50% all'accettazione del preventivo stesso e per il 50% entro 30gg. dall'ultimazione dei medesimi.
Se dette modifiche dovranno richiedere una variante al Permesso di Costruire presentato in Comune nel calcolo del preventivo verrà calcolata anche la spesa per la presentazione del nuovo progetto.
Qualsiasi rapporto fra l'Impresa e i futuri acquirenti (come ordini di lavori di varianti, modifiche, sostituzione e quant'altro) sarà espletato esclusivamente per iscritto. Non saranno quindi ritenuti validi quegli accordi o richieste verbali che venissero fatte dai futuri acquirenti direttamente in cantiere con il personale dipendente dell'impresa e

con i titolari ed il personale delle Ditte Esecutrici dei lavori nell'edificio (falegnami, idraulici, elettricisti, pavimentisti, rivestitori, imbianchini, ecc..). Il fabbricato verrà consegnato finito ed ultimato in ogni sua parte, dotato di allacciamento alla fognatura comunale, all'acquedotto ed alla rete dell'energia elettrica e telefonica; la richiesta dei contatori e l'attivazione dei servizi sono a carico a degli acquirenti che prenderanno accordi diretti con le società erogatrici.

ACCESSO AL CANTIERE

Così come disciplinato dal D.L. 81/08 relativo alla sicurezza nei cantieri edili sarà concesso ai clienti l'accesso al cantiere durante i lavori solamente se accompagnati dal tecnico di cantiere incaricato, previo appuntamento e dotati di opportuni dispositivi di protezione individuale.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Resteranno a carico dell'acquirente:

- le spese del rogito notarile;
- l'I.V.A. di legge;
- tipo mappale e accatastamento delle unità immobiliari ammontano a € 2.000;
- i costi d'allacciamento delle utenze ammontano a € 3.000

Letto, confermato e sottoscritto per accettazione

Reggio Emilia, settembre 2024

Parte Venditrice Parte Acquirente